



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000293246

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046186-55.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IGOR ALMEIDA LIMA, é apelada CLAUDIA NOVAES ROCHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1046186-55.2023.8.26.0100

Comarca: SÃO PAULO – 41ª Vara Cível

Juiz: Guilherme Madeira Dezem

Apelante: Igor Almeida Lima

Apelado: Claudia Novaes Rocha

Interessado: Maria Cristina Guedes Goulart

LOCAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELA SUBSTITUIÇÃO DE FORNO ELÉTRICO DEFEITUOSO POR OUTRO DE MARCA INFERIOR. INADMISSIBILIDADE. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Nos termos do artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91, o locador é obrigado a entregar e manter o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina. No caso, não há qualquer elemento que indique a obrigação de manter o padrão dos eletrodomésticos que guarneciam o imóvel, tendo a substituição por outro equipamento novo atendido à finalidade esperada. 2. Assim, não existe fundamento para acolher o pleito de substituição do forno elétrico por outro de mesma marca ou padrão equivalente. 3. Diante desse resultado, eleva-se a verba honorária sucumbencial, na forma do artigo 85, § 11, a 20% sobre o valor atualizado da causa.

Voto nº 59.016

Visto.

1. Trata-se de ação de obrigação de fazer proposta por IGOR ALMEIDA LIMA em face de CLAUDIA NOVAES ROCHA.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente o pedido, condenando o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa.

Inconformado, apela o vencido, pleiteando a inversão do julgado sob o fundamento de que a sentença deixou de considerar que o imóvel foi locado com a expectativa de utilizar plenamente todos os seus eletrodomésticos, tanto que o valor da locação demonstra o alto padrão esperado. Se soubesse que o forno seria trocado por outro produto de padrão muito inferior, talvez não tivesse celebrado o contrato. A troca representou uma desvalorização do imóvel e as reiteradas cobranças para que o conserto do forno elétrico fosse realizado, a espera prolongada e a frustração em virtude da troca por outro produto incompatível com o alto padrão do imóvel afetaram o seu ânimo psíquico e moral. Em que pese não haver menção expressa no contrato de que se tratava de locação de alto padrão, é possível inferir esse aspecto a partir de uma análise das circunstâncias da locação, como sua localização, acabamentos, mobiliários e eletrodomésticos. Afirma que o magistrado se utilizou da presença de marcas comuns no apartamento para afastar o alto padrão da locação, sem observar que os produtos das marcas mencionadas integram a linha de alto padrão e o valor de mercado deles é inacessível para boa parte dos consumidores brasileiros. Aduz que a proposta de locação incluía os eletrodomésticos da marca Elettromec, que influenciaram diretamente no valor de locação e na escolha do imóvel, de modo que ofertar um imóvel guarnecido com um bem de luxo e trocá-lo por um bem corriqueiro é uma clara afronta ao princípio da boa-fé contratual, previsto no artigo 422 do Código Civil.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado e respondido.

É o relatório.

2. Em sua petição inicial, relata o autor que, em 23 de dezembro de 2022, firmou com a ré um contrato de locação de imóvel mobiliado e guarnecido com eletrodomésticos de alto padrão. Ocorre que, no dia da vistoria inicial, foi constatado que o Forno Elettromec, 80 litros, inox, com vidro, apresentava defeitos, mas o técnico que compareceu ao local informou a impossibilidade de que o eletrodoméstico ser consertado. A ré quedou-se inerte durante três meses, quando enviou um novo forno ao local, porém de qualidade manifestamente inferior à contratada. A troca em questão altera substancialmente o que foi ofertado no momento da contratação e evidencia a quebra do dever de boa-fé que deve reger a relação contratual, bem como a natureza sinalagmática do contrato. Daí a propositura desta ação de obrigação de fazer, objetivando seja a ré compelida a substituir o forno por outro de mesmo padrão.

A ré, em sua defesa, sustentou que não se trata de contratação de imóvel de luxo, ressaltando que nem no anúncio, tampouco no contrato ou no termo de vistoria houve especificação de itens de luxo como condição para a locação. Não havendo previsão de obrigação específica de manter determinada marca e preço do forno, não se pode cogitar de descumprimento do contrato. Alegou que apenas a marca do forno mudou, mas foram respeitados o tamanho e a capacidade em litros, tratando-se de equipamento novo e que atendia à finalidade esperada de um forno, estando o imóvel em totais condições de moradia, uso e gozo.

A r. sentença julgou improcedente o pedido.

A prova produzida ficou restrita à apresentação de documentos.

A existência da relação jurídica e a ocorrência da substituição do forno da marca Elettromec por outro da marca Midea restaram incontroversas.

Deve-se observar que, nos termos do artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91, o locador é obrigado a entregar e manter o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina. Eventual descumprimento desse dever autoriza a iniciativa da resolução do contrato pela parte inocente, para o que se faz necessária a propositura de ação específica.

Na hipótese dos autos, os elementos apresentados nos autos não permitem concluir que se está diante de locação de imóvel de luxo, como pretende ver reconhecido o demandante.

O valor da locação e as características do imóvel, embora sejam realmente superiores ao padrão de vida médio da população, não se confundem com itens de luxo.

De qualquer modo, ainda que se considerasse a locação de alto padrão, não foi apresentado anúncio do imóvel e no contrato não há qualquer referência à marca dos bens que devem guarnecer a residência, tampouco qualquer obrigação da locadora no sentido de manter os itens de mesma marca e modelo.

Apenas no termo de vistoria é descrito que o forno era da marca Elettromec e seria reparado (fl. 53). Como o reparo não foi possível, ocorreu a sua substituição.

Ora, a locação essencialmente confere ao locador o dever de assegurar ao locatário o uso apropriado do bem, cuja posse direta lhe é

conferida. No caso, com a substituição do equipamento por outro, novo, não havia qualquer óbice à utilização do imóvel.

Ademais, não é razoável exigir que a locadora adquirisse bem de preço equivalente ao valor do aluguel.

Os documentos juntados aos autos não permitem reconhecer impedimento ao pleno uso do bem ou descumprimento contratual por parte da demandada.

Nesse sentido, bem observou a r. sentença:

“O contrato firmado entre as partes possui linguagem simples, fácil e direta, e, em nenhum de seus aspectos abre margem à interpretação dúbia ou que indique reserva mental das partes.

Aliás, referido instrumento contratual se mostra de padrão comum e não deixa dúvidas em quaisquer de suas cláusulas para indicar se tratar de locação de alto luxo, notadamente que o imóvel será guarnecido com bens móveis de marcas suntuosas.

E mais, o contrato sequer aponta especificação de marca, modelo ou valor de bens para caso de troca pela locadora.

Por seu turno, a vistoria realizada no apartamento descreve minuciosamente os detalhes do bem imóvel (fls. 26/105).

Observe que o imóvel se reveste de produtos de marcas corriqueiras no mercado (Brastemp, Deca, Samsung, etc.).

E, não menos importante, não há nos autos documento indicativo que o autor nas tratativas com a requerida (ou mesmo

imobiliária) reputou elemento essencial ao contrato ser o bem imóvel ou os utensílios domésticos de alto padrão de luxo.

Portanto, reputo que a locadora (requerida), quando demandada, efetuou a troca do forno elétrico por outro, mantendo o imóvel em estado adequado ao uso. (art. 22, Lei 8.245/91)” (fl. 199).

Diante dessa constatação, não há fundamento jurídico para reconhecer a ocorrência, por parte da locadora, de conduta ilícita, de modo que não há qualquer fundamento para cogitar de imposição da obrigação de adquirir eletrodoméstico da mesma marca ou equivalente para instalação no imóvel.

E a alegação de que o autor teria sofrido transtornos que afetaram seu ânimo psíquico e moral não tem maior relevância na hipótese, pois o pedido formulado se restringiu à substituição do forno defeituoso por outro de mesmo padrão.

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo, devendo prevalecer a r. sentença tal como lançada.

Todavia, à luz do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, impõe-se readequar o arbitramento dos honorários sucumbenciais para remunerar a atividade recursal acrescida. Nessa perspectiva, eleva-se a verba honorária a 20% sobre o valor atualizado da causa.

3. Em face do exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

ANTONIO RIGOLIN
Relator