



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306186

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026703-11.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante MARIA HELENA DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado HORACIO LOURO FOJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1026703-11.2023.8.26.0562

COMARCA: SANTOS

APELANTE: MARIA HELENA DE SOU

APELADO: HORÁCIO LOURO FOJO

VOTO Nº 54.646

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL – RESCISÃO CONTRATUAL –
INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS –
CERCEAMENTO DE DEFESA – NÃO CONFIGURAÇÃO –
IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.**

- 1. Inexiste cerceamento de defesa quando as testemunhas não são previamente arroladas e a pericial se torna inviável pela alteração das condições do imóvel.**
- 2. Ausência de comprovação de vícios estruturais que inviabilizassem a habitação.**
- 3. Falta de prova idônea dos danos materiais e morais alegados.**
- 4. Apelação não provida.**

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de improcedência de pretensão indenizatória derivada de contrato de locação de imóvel, julgado extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação à pretensão de rescisão contratual, condenada a autora ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa.

Inconformada, a autora sustenta, preliminarmente, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, alegando que o juízo de origem indeferiu a produção de provas testemunhal e pericial, essenciais para a comprovação dos fatos alegados, especialmente no que tange às

condições estruturais do imóvel locado. No mérito, afirma que o imóvel apresentava graves problemas estruturais, incluindo infiltrações e vazamentos no telhado, que tornaram a residência inabitável, expondo a apelante e seu genitor idoso a risco e desconforto excessivo. Argumenta que, embora tenha notificado extrajudicialmente o apelado sobre tais problemas, este permaneceu inerte, descumprindo seu dever de manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade, conforme previsto na Lei do Inquilinato e no Código Civil. Aduz que a sentença desconsiderou provas documentais, como fotografias e declarações que demonstram as más condições do imóvel. Assinala que o apelado deve ser condenado ao pagamento de indenização dos danos materiais, referentes aos custos suportados para minimizar os prejuízos causados pelo estado do imóvel, bem como danos morais, diante da situação vexatória experimentada. Requer, ao final, a anulação da sentença para a reabertura da fase instrutória, com a produção das provas indeferidas, ou, subsidiariamente, a reforma da decisão para reconhecer a rescisão contratual por culpa do locador, condenando-o ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Recurso tempestivo, respondido e sem preparo, por ser a autora beneficiária da gratuidade processual.

É o relatório.

A apelação não merece provimento.

Inicialmente, quanto à alegação de cerceamento de defesa, verifica-se que a produção de prova testemunhal foi oportunizada à apelante que, entretanto, não arrolou previamente as testemunhas indicadas na petição de fl. 252, razão pela qual a oitiva foi corretamente indeferida na audiência de instrução e julgamento (fl. 255).

Já a prova pericial postulada pela apelante, como bem realçado na decisão de fl. 243, ficou prejudicada em face da entrega das chaves pela autora, importando na modificação das condições do imóvel na época da locação.

O juízo de origem, ademais, analisou todos os documentos juntados aos autos e considerou desnecessária a produção de outras provas, fundamentando corretamente a decisão que declarou encerrada a instrução (fl. 288), contra a qual a apelante não se opôs nos memoriais apresentados (fls. 290/295).

No mérito, não há elementos que justifiquem a reforma da sentença.

A locatária firmou contrato de locação e ocupou o imóvel por longo período sem apresentar reclamações sobre suas condições. Somente após manifestação de intenção de desocupação passou a alegar inabitabilidade, sem apresentar prova concreta da existência de vícios estruturais no imóvel que impossibilitassem sua moradia.

Não há nos autos laudo técnico independente ou outra prova idônea que comprove a alegação de que as infiltrações e demais avarias inviabilizavam a habitação do imóvel.

Além disso, a rescisão do contrato ocorreu por iniciativa da própria apelante, que deixou o imóvel sem a devida vistoria de saída, o que impede a verificação das condições exatas em que se encontrava o bem no momento da devolução. Assim, eventuais danos não podem ser atribuídos ao locador sem prova inequívoca de sua responsabilidade.

No tocante aos danos materiais, observa-se que os valores pleiteados foram apresentados unilateralmente, sem qualquer comprovação documental idônea que demonstre o efetivo prejuízo sofrido. A simples listagem de itens supostamente danificados, desacompanhada de notas fiscais ou orçamentos detalhados, não é suficiente para embasar a condenação do apelado. O conjunto probatório é insuficiente para demonstrar prejuízos efetivamente sofridos, sendo a documentação apresentada unilateral e sem suporte técnico que ateste a extensão e a origem dos supostos danos.

Por todos estes motivos aqui elencados, não há como reconhecer a existência de dano moral.

Dessa forma, correta a conclusão da sentença ao julgar improcedente a pretensão indenizatória.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação, mantendo integralmente a sentença recorrida, majorados para 12% do valor da causa os honorários advocatícios fixados na sentença, observada a gratuidade deferida à apelante.

SÁ DUARTE

Relator