



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306363

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1043729-93.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante MICHELE VENANCIO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados LUIS RICARDO MARQUES OLIVEIRA e SINÉSIO IMÓVEIS EIRELI - ME.

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 1043729-93.2023.8.26.0506

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO

APELANTE: MICHELE VENANCIO

**APELADOS: LUIS RICARDO MARQUES OLIVEIRA E SINÉSIO IMÓVEIS
EIRELI - ME**

VOTO Nº 54.936

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - Pretensões declaratória de rescisão contratual e de indenização deduzidas pela locatária julgadas improcedentes - Nos autos em apenso, as pretensões do locador de despejo por falta de pagamento e de cobrança foram julgadas procedentes - Alegado cerceamento de defesa, em razão da não produção de prova pericial no imóvel, de prova oral e da expedição de ofícios - Não reconhecimento - A locatária tinha plena ciência das condições em que se encontrava o imóvel quando se iniciou a relação locatícia, conforme laudo de vistoria inicial juntado aos autos - Acertada a aplicação do princípio do *venire contra factum proprium* pelo douto Juízo *a quo* – Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de improcedência das pretensões declaratória de rescisão contratual e de indenização derivadas de locação de imóvel residencial, com relação a LUIS RICARDO MARQUES OLIVEIRA, e de extinção do processo, sem exame do mérito em relação ao réu SINÉSIO IMÓVEIS EIRELI - ME, condenada a locatária/autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça concedida.

Inconformada, sustenta a locatária, ora apelante, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa, em virtude do julgamento antecipado da lide sem a produção da prova pericial no imóvel, da prova oral e da expedição de ofícios, essenciais para o adequado deslinde do feito. Afirma que a negativa do Juízo em apreciar fundamentadamente os pedidos de produção de prova formulados caracteriza omissão e negativa de prestação jurisdicional, violando os princípios do contraditório e da ampla defesa, conforme preceitua o artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal. No mérito, alega que na r. sentença guerreada se deixou de levar em consideração a gravidade dos vícios ocultos do imóvel locado, que se tornou inabitável devido a infiltrações severas, mofo e problemas estruturais, os quais não estavam descritos no laudo da vistoria inicial. Menciona que, diante da omissão do locador em solucionar os problemas, tentou rescindir amigavelmente o contrato e formalizou a notificação extrajudicial, porém, não obteve resposta, sendo forçada a permanecer no imóvel. Acrescenta que os documentos comprobatórios das despesas médicas com suas filhas, que tiveram problemas de saúde agravados pela umidade excessiva do local foram desconsiderados pelo douto Juízo *a quo*. Aduz que as vistorias realizadas no imóvel anteriormente à celebração do contrato não mencionaram a real extensão dos danos, pois eles apenas se tornaram evidentes após as chuvas intensas. Por tais motivos, pugna pelo provimento do apelo, com a nulidade ou reforma da sentença.

Recurso tempestivo, isento de preparo (apelante beneficiária da justiça gratuita) e respondido.

É o relatório.

O locador ajuizou ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos da locação em face da

locatária (autos em apenso, processo nº 1041125-62.2023.8.26.0506), alegando que ela se encontrava inadimplente com as obrigações contratuais desde o mês de maio/2023. Tal ação foi julgada procedente, declarado resolvido o contrato celebrado entre as partes, condenada a inquilina ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação até a data da efetiva desocupação, além da multa moratória de 10% e incidência da cláusula penal convencionada no contrato, sendo certo que contra tal sentença não foi interposta apelação, transitando em julgado.

A locatária, por sua vez, ajuizou a presente ação declaratória de rescisão contratual e de indenização em face do locador e em face de SINÉSIO IMÓVEIS EIRELI - ME, cuja ilegitimidade passiva foi reconhecida, pretendendo o ressarcimento de valores despendidos com medicação (R\$ 108,85) e com uma conta de água em valor elevado (R\$ 271,92), além do recebimento de indenização pelos danos morais sofridos em razão das irregularidades existente no imóvel.

Após a apresentação das contestações, veio réplica e informação da locatária esclarecendo que já havia desocupado o imóvel locado (fls. 206), seguindo-se a prolação da r. sentença de improcedência das pretensões formuladas na inicial com relação ao locador.

Pois bem, inicialmente, rejeito a preliminar de nulidade da r. sentença.

O julgamento antecipado da lide não implicou no alegado cerceamento de defesa da apelante, desnecessária maior dilação probatória para o enfrentamento das questões debatidas, considerando a anuência da autora com o estado do imóvel no momento da celebração da locação, consoante se depreende do laudo de vistoria inicial.

Ademais, a produção das provas pericial e oral pleiteadas, e a expedição de ofício à concessionária responsável pelo

fornecimento de água não teriam o condão de alterar o desfecho da lide, uma vez que presentes nos autos elementos documentais suficientes para o seu desate.

No mérito, a pretensão recursal tampouco merece acolhida.

Com efeito, a apelante tinha plena ciência das condições em que se encontrava o imóvel quando se iniciou a relação locatícia, conforme laudo de vistoria inicial juntado a fls. 88/95, que foi por ela assinado, sendo certo que as imagens de fls. 96/115 já mostravam a existência de infiltração e mofo nas paredes, enquanto a descrição de quase todos os cômodos especificava a existência de “trincas estruturais” e “pontos de infiltração”.

As alegações de que os vícios eram ocultos e que teriam se manifestado apenas após iniciada a locação não restaram comprovadas. Além disso, depreende-se das mensagens colacionadas a fls. 117/118 que o locador prestou assistência à inquilina, com relação à reclamação feita sobre o vazamento de água identificado no imóvel locado, que teria sido resolvido pelo encanador.

Por outro lado, o fato de a locatária permanecer no imóvel mesmo após ter notificado o locador sobre a intenção de rescisão contratual, e a falta de pagamento dos aluguéis a partir do mês de maio/2023, somente pode ser interpretada em seu desfavor, a corroborar a conclusão de que a rescisão contratual ocorreu por sua culpa exclusiva.

A aplicação do princípio do *venire contra factum proprium* pelo douto Juízo *a quo* foi acertada, pois a apelante não pode alegar a existência de vícios no imóvel para justificar a rescisão contratual, quando permaneceu no imóvel por diversos meses, sem promover a entrega das chaves ou o ajuizamento da competente ação de consignação.

Despropositada, além disso, a pretendida restituição de valores despendidos a título de medicamentos com a filha, que ao que se depreende do laudo médico juntado a fls. 35, padece de asma e rinite alérgica, diante da ciência inequívoca da locatária com relação ao estado precário do imóvel que alugou.

Irretocáveis, portanto, os fundamentos adotados pelo douto Juízo *a quo*, em que foi feita profícua avaliação das alegações das partes em confronto com a minuciosa análise das provas documentais colacionadas aos autos. Conforme bem destacado pela r. sentença monocrática:

Trata-se de ação declaratória de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais, na qual a parte autora sustenta a culpa do locador pela rescisão contratual, em razão da existência de problemas no imóvel, que o tornou impróprio para sua destinação. Analisando os autos, verifica-se que o imóvel locado possuía manchas de infiltração, trincas, lascas e pontos com infiltração que foram certificados na vistoria de entrada, devidamente assinada pela parte autora (fls. 88/95). As imagens de fls. 96/115 confirmam a condição que o imóvel fora entregue à locatária. Havia, portanto, anuência e concordância da parte autora em locar o imóvel naquele estado em que se encontrava. Por outro lado, os documentos de fls. 117/118 confirmam que o requerido prestou assistência à autora em razão de reclamação sobre vazamento de água no imóvel locado, ao contrário do quanto alegado pela requerente. Ainda que o imóvel tenha apresentado vícios estruturais durante o período de locação, após solicitar a rescisão motivada (fls. 148), em agosto de 2023, a parte autora não desocupou o imóvel. Além disso, estava em mora relativamente aos aluguéis da locação desde maio de 2023. Ora, se a intenção da autora era a rescisão, deveria ter promovido a entrega das chaves administrativamente e, em caso de negativa, ajuizado a competente ação de consignação de chaves. No entanto, o fato de permanecer no imóvel é atitude contrária à manifesta intenção rescisória, o que é vedado pelo ordenamento jurídico pelo princípio

do *'Venire contra factum proprium'*, no qual se verifica dois comportamentos da mesma pessoa, lícitos em si e diferidos no tempo. O primeiro - *factum proprium* - é, porém, contrariado pelo segundo. Por esse motivo, não merecem prosperar as pretensões indenizatórias formuladas pela parte autora. Ademais, ainda que o locador não prestasse assistência aos problemas identificados no imóvel, remanesce à parte autora o dever de quitar os aluguéis. Assim, não havendo a entrega das chaves e desocupação do imóvel e, estando em mora com os aluguéis e encargos da locação, é certo que a rescisão do contrato celebrado ocorreu por culpa exclusiva da parte autora. De rigor, portanto, a improcedência dos pedidos iniciais. (fls. 209/210)

Em suma, as razões recursais não convencem do desacerto da conclusão adotada na sentença, que fica mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, em razão da instauração desta etapa recursal, da qual a apelante sai vencida, de rigor majorar os honorários advocatícios sucumbenciais para 15% do valor dado à causa, nos termos do disposto pelo artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça concedida.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação.

SÁ DUARTE

Relator