



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000315269**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037929-47.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALINE CRISTINE RODRIGUES DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LUIZ ANTONIO MARTINS e HEIAN IMOVEIS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**MARRONE SAMPAIO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1037929-47.2023.8.26.0001**

**Apelante: Aline Cristine Rodrigues de Souza**

**Apelado: Luiz Antonio Martins e Heian Imóveis Empreiteira e Construção EIRELI**

**Comarca: São Paulo (Foro Regional I – Santana)**

**Voto nº 509**

**APELAÇÃO. LOCAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. Sentença de improcedência. Insurgência da parte autora. Pretensão de rescisão contratual antecipada sem o pagamento de multa. Autora que imputou culpa aos locadores por disponibilizar imóvel sem o fornecimento de água. Alegação de débitos pendentes que inviabilizaram a transferência de titularidade, bem como o fornecimento do serviço. Hipótese dos autos em que a autora não se desincumbiu do seu ônus de comprovar os fatos constitutivos do seu pretensão direito. Termos de vistoria de entrada e de saída do imóvel devidamente assinados e que apontam o fornecimento de água no imóvel. Conta de água que comprovou a alteração de titularidade. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 165/167, cujo relatório se adota, que julgou improcedente ação de rescisão contratual com reparação de danos por ALINE CRISTINE RODRIGUES DE SOUZA contra LUIZ ANTONIO MARTINS e HEIAN IMÓVEIS EMPREITEIRA E CONSTRUÇÃO EIRELI, revogando-se a tutela de urgência concedida. Ante a sucumbência, determinou-se que a parte autora arcará com as custas processuais, devendo realizar o pagamento de honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa, observados os benefícios da gratuidade processual.

Apela a autora pleiteando a reforma da r. sentença insistindo que não residiu no imóvel locado, em razão da ausência dos serviços prestados pela SABESP (água e esgoto), que teriam sido suspensos sob a justificativa de débitos pendentes do usuário anterior. Sustenta que, embora tenha informado a situação à

imobiliária requerida, não foram adotadas providências para solucionar o problema. Ao final, pede a reforma da sentença para julgar procedentes os pedidos, declarando a rescisão do contrato por culpa exclusiva dos requeridos e condenando-os à devolução dos valores pagos e ao pagamento de indenização por danos morais, com a confirmação da tutela de urgência que determinou a retirada da inscrição do nome da autora dos cadastros de inadimplentes.

Recurso tempestivo e, ante a gratuidade concedida, não houve recolhimento do preparo (fls. 166 e 205).

Houve contrarrazões (fls. 199/204)

Os autos subiram ao Tribunal.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Termo de transferência de relatoria em 13/01/2025 (fl. 210).

### **É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

Na inicial, narra a autora que ajuizou ação de rescisão contratual com pedidos de tutela de urgência e de reparação de danos materiais e morais em decorrência de contrato de locação firmado com a imobiliária ré, em 25/02/2023, referente ao imóvel localizado na Rua Itaboraí, n.º 847, apto. 04, Bosque da Saúde, São Paulo – SP. Informa que o aluguel foi pactuado no valor de R\$ 1.250,00 e, como garantia, foi depositada a quantia de R\$ 3.750,00. Relata que, desde o início da locação, não pôde usufruir do imóvel devido à suspensão dos serviços de água e esgoto sob a justificativa de débitos pendentes do usuário anterior. Acrescenta que foi informada pela SABESP que havia 20 faturas em aberto e que a transferência de titularidade e o restabelecimento do serviço somente seriam possíveis com a quitação

integral (protocolo 2023/8276782). Sustenta que, quando informada sobre o problema, a imobiliária requerida permaneceu inerte, motivo pelo qual enviou notificação extrajudicial, com AR positivo na data de 14/06/2023, requerendo a devolução dos aluguéis pagos e da caução.

A r. sentença julgou improcedente a demanda, sob os seguintes argumentos:

*“[...]Isso porque a alegação da autora de que o imóvel não teria condições de habitabilidade em razão da suspensão de fornecimento de água pela SABESP não se sustenta à luz dos documentos juntados aos autos. A vistoria de entrada no imóvel (fl. 41, assinada pela autora em 24/02/2023) constata a existência de vazamento na torneira da cozinha, ao passo em que a vistoria de saída do imóvel (fl. 105, também assinada pela autora, em 26/06/2023) certifica que o imóvel tem fornecimento de água. Além disso, o documento à fl. 115 (conta de água em nome da autora emitida em 24/06/2023, endereçada ao imóvel locado) comprova tanto que a SABESP efetivou a transferência de titularidade da conta quanto o fornecimento de água ao imóvel, visto que certificada a regularidade da leitura do consumo pela SABESP. Assim, em que pesem os argumentos da autora, os réus se desincumbiram do ônus de comprovar que o imóvel tinha fornecimento regular de água nas datas indicadas acima. Por outro lado, a autora deixou de apresentar qualquer evidência contrária à defesa dos réus, ou ainda qualquer indício de descumprimento contratual por parte dos réus. Nesse cenário, improcedente o pedido de afastamento da multa pela rescisão antecipada do contrato sem observância do aviso prévio, visto que não há evidências suficientemente sólidas nos autos de que a multa teria sido imposta indevidamente. Consequentemente, improcedentes também os pedidos de indenização por dano material e moral.”*

Pois bem.

Cinge-se a controvérsia recursal quanto à ausência do fornecimento de água no imóvel locado, em razão de débitos pendentes, como fundamento para rescisão contratual.

Para confirmação do direito ao ressarcimento, caberia à autora, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, desincumbir-se do ônus quanto a fato constitutivo de seu direito, demonstrando o nexo de causalidade entre a

atuação ou omissão dos requeridos e os danos decorrentes da locação, vez que imputou culpa aos locadores por disponibilizar imóvel sem a adequada condição de uso.

Nesse contexto, a autora apresentou os comprovantes de pagamento da garantia da locação e dos aluguéis (fls. 43/48), comprovantes de pagamento das contas de energia elétrica (fls. 50/52), mensagens pelo aplicativo *Whatsapp* (fls. 54/59), notificação extrajudicial em 13/06/2023 (fls. 61/64), comprovante de entrega das chaves em 26/06/2023 (fls. 65/66) e o boleto referente à cobrança da multa rescisória (fls. 67/68).

Considerando que a locação teve início em 25/02/2023, vide o contrato de fls. 36/42, assinado em 24/02/2023, a alegação de que o imóvel não foi usufruído carece de verossimilhança. Primeiro porque o teor das mensagens juntadas pela própria autora indica foram levados móveis para o local. Conforme a mensagem de fl. 11, em 11/04/2023, a autora confessa ter danificado parte da escada ao locomover uma geladeira. Posteriormente, a autora confessa, também, que precisava retirar “colchão, microondas, cama”, pois os teria vendido (fl. 57).

Igualmente, carece de verossimilhança a alegação de que não havia água no imóvel. Observando-se a data de início da locação (25/02/2023) e o fato de que a notificação extrajudicial foi enviada em 13/06/2023, não é crível que a autora teria ficado mais de 03 meses sem acesso à água.

No contrato, devidamente assinado pela autora, consta da cláusula décima primeira “Da Vistoria” (fl. 102), que a torneira da pia estava com “pequeno vazamento”. Por sua vez, na cláusula décima primeira da “Vistoria de Saída”, consta a informação de que o imóvel estava com água – documento que fora assinado pela autora em 26/06/2023 (fl. 105).

No mais, apesar da afirmação da autora de que não conseguiu realizar a transferência de titularidade, nota-se justamente o nome da autora na conta referente ao consumo de água (fl. 115). A propósito, na mesma conta há a

informação de que a condição de leitura estava “normal”, indicando o regular fornecimento de água.

Ressalta-se, por fim, que a parte autora, em razões recursais, sequer se manifestou quanto à necessidade de produção de provas, como eventual ofício à concessionária de serviço público ou mesmo perícia técnica na parte hidráulica do imóvel. Ao revés, preocupou-se em insistir no pleito indenizatório, quando, em verdade, para resguardar eventuais direitos, deveria requerer abertura de instrução probatória.

Para se configurar o dever de indenizar, necessária a prova da conduta ilícita, do dano, do nexo causal entre ambos, bem como a devida comprovação do agente causador da conduta ilícita, ônus do qual não se incumbiu. Não havendo comprovação da conduta culposa, ante a fragilidade do conjunto probatório, não há como responsabilizar pelo dano sofrido.

Conclui-se, portanto, que a autora desistiu da locação antes do término de vigência, sem o devido aviso prévio, de modo que a multa aplicada se mostra legítima e em conformidade com a previsão contratual.

*LOCAÇÃO. Ação rescisória cumulada com indenizatória e pedido reconvenicional. Ilegitimidade passiva da imobiliária não vislumbrada, considerando o teor da petição inicial. Pertinência subjetiva para a lide. Teoria da asserção. Inexistência de infrações contratuais praticadas pelo locador. Laudo de vistoria de entrada e assinatura quanto ao recebimento do imóvel em perfeitas condições. Ausência de prova quanto à negativa do locador em resolver eventuais problemas relatados com o imóvel. Danos morais tampouco configurados na hipótese. Infração do contrato pelos locatários bem demonstrada. Inadimplemento de valores e rescisão antecipada. Condenação ao pagamento de multa de rigor. Honorários contratuais que incidem apenas na situação de purgação da mora disciplinada pelo art. 62, II, da Lei 8.245/91 e devem ser subtraídos do débito locatício. Sentença reformada nesse ponto. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1003699-12.2021.8.26.0045; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Arujá - 2ª Vara; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 10/09/2024) Grifo nosso.*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desse modo, não convencendo as razões de inconformismo manifestadas pela autora, de rigor a preservação integral da r. sentença por seus bem lançados fundamentos.

Diante do completo desprovimento do recurso, majoram-se os honorários, a título recursal, consoante previsto no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, em 20% sobre o valor atualizado da causa, observado o benefício da gratuidade da justiça concedido à autora.

Ante o exposto, **NEGA-SE provimento** ao recurso.

**MARRONE SAMPAIO**  
**Relator**