



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320870

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005992-16.2023.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante JOSÉ MARIO DO PRADO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOSE REINALDO SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e CLAUDIA HELENA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1005992-16.2023.8.26.0196
APELANTE José Mario do Prado
APELADOS Jose Reinaldo Silva e Claudia Helena dos Santos Silva
COMARCA Franca – 4ª Vara Cível

VOTO Nº 51.714

EMENTA – Ação de despejo com pedido cumulado de cobrança. Locação verbal confirmada pelos elementos informativos. Reconvenção destinada a compelir os autores ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. Danos materiais e morais incorrentes, contudo, a desautorizar aquele pleito. Recurso improvido.

Sentença cujo relatório se adota julgou parcialmente procedente ação de despejo com pedido cumulado de cobrança, assim como parcialmente procedente reconvenção na qual o demandado postulava a condenação dos autores ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

O réu apela e pede a alteração daquele desfecho.

Para tanto o recorrente insiste em que as partes não pactuaram locação, mas verbalmente combinaram que ele reformaria o imóvel dos autores e em troca poderia residir no local, de modo que era de rigor a condenação dos apelados ao pagamento da importância despendida com aquisição de materiais, assim como à indenização por danos morais.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Os apelados aforaram a ação sob a assertiva de que mediante ajuste verbal locaram o imóvel indicado na petição ao réu, tendo o demandado ser obrigado a lhes pagar R\$ 550,00 mensais e a reformar o imóvel enquanto lá residisse, estando naquele valor compreendidas as despesas com os serviços.

Ainda segundo aquela peça o coautor foi acometido de mal de Parkinson e para custear o tratamento os promoventes decidiram vender o imóvel, mas o réu se recusava a desocupar o local e maltratava interessados que visitava o local.

A isso eles acrescentam que o demandado compareceu à residência dos promoventes enquanto a autora não se encontrava e maliciosamente se aproveitou da fragilidade do quadro de saúde do autor varão para induzi-la a assinar declaração na qual se comprometia a pagar R\$ 26.000,00 pelos reparos feitos no imóvel.

Assim, os recorridos pediram o despejo do réu e a condenação dele ao pagamento dos aluguéis inadimplidos.

O demandado, em defesa, afirmou não terem as partes ajustado locação, mas sim que ele moraria no imóvel por tempo indeterminado e em troca realizaria certas reformas, tendo os autores se comprometido a pagar os materiais que fossem empregados na obra, despesa essa que totalizou R\$ 26.000,00.

Sob tal exposição o réu pediu fosse julgada

improcedente e ação e por meio de reconvenção postulou a condenação dos autores ao pagamento daquele valor, além de indenização por danos morais.

O Juiz colheu prova testemunhal e ao final julgou parcialmente procedente tanto a ação como a reconvenção, isso para decretar o despejo do réu e considerar quitados os aluguéis ante compensação com o valor despendido pelo reconvinte com a reforma, desfecho que ele assim justificou:

“Restou incontroverso nos autos que o réu-reconvinte (i) promoveu as reformas no imóvel de propriedade da parte autora e (ii) veio, desde o início das obras, a lá residir.

Cinge a questão em se conhecer a qual título está o réu reconvinte na posse do imóvel pertencente aos autores reconvindos.

E, nesse tópico, a razão está com a parte autora.

Se alguém ocupa imóvel de outrem é de se presumir que assim o faça a título oneroso, posto que não há como se presumir a existência de comodato, o qual, à toda evidência, por se cuidar de contrato gratuito, demandaria sua cabal comprovação.

O réu reconvinte não fez prova alguma de que poderia ocupar o imóvel sem contraprestação alguma aos proprietários, ora autores.

De tal modo, é de se concluir que o réu reconvinte ocupa, desde 2019, o imóvel dos autores à título de locação (verbal).

Da documentação colacionada aos autos e, principalmente, da prova oral colhida, percebe-se que havia certo ajuste

entre os litigantes, de modo que, o réu reconvinte residiria no imóvel e, como contraprestação, pelo período da ocupação, lá promoveria serviços de construção civil.

E há de se presumir que haveria certa equivalência entre o valor do aluguel mensal com o da mão de obra do réu e materiais lá empregados, em especial porque absolutamente prova alguma em sentido diverso foi produzida durante a instrução.

Quer-se como isso dizer, portanto, que a locação verbal era regida da seguinte maneira: o réu reconvinte ocupava o imóvel e, a título de prestação, lá empregava materiais e seus serviços de mão-de-obra, de modo, então, que não há diferença em pecúnia devida a uma ou a outra parte.

Por tal razão, também, o reconhecimento de dívida pelo autor reconvindo - retratado na declaração de fls. 114 (R\$ 26.000,00) – fica absorvido, também, pelo longo período de tempo (mais de cinco anos) que o réu reconvinte ocupa o imóvel sem contraprestação em pecúnia aos proprietários.”

Pois em que pese o inconformismo do apelante, assim havia mesmo de ser.

O fato é que os depoimentos confirmaram que fora verbalmente ajustada locação, sendo o demandado autorizado a deduzir do aluguel a despesa com a realização de reforma no imóvel.

Note-se terem os autores refutado veementemente a validade da declaração de fls. 114 e que, ainda que se considerasse terem eles assumido a obrigação de pagar ao réu a importância lá indicada por conta da mão de obra e da compra dos materiais empregados na obra, o fato é que o demandado residiu no imóvel por cerca de cinco anos sem nada pagar, mostrando-se então justo e razoável a

compensação determinada pelo Magistrado.

Certo, ainda, que nem tinha cabimento a condenação dos autores ao pagamento de indenização por danos morais.

Conforme a convicção geral, danos daquela ordem situam-se no plano dos direitos da personalidade.

Portanto, se o fato contraria interesse legítimo, mas não chega a ofender a vida, a macular a integridade física ou psíquica, a ferir a honra ou o conceito social, então ele não justifica indenização daquela espécie.

No caso concreto o autor nem chegou a especificar fato daquela ordem, limitando-se às alegações genéricas sobre indenização daquela sorte.

Registre-se, ainda, que nem a título meramente punitivo se poderia conferir aquela paga, mostrando-se oportuna a observação de Fabio Ulhoa Coelho:

“A função dos danos morais é exclusivamente compensar a dor extremada da vítima, quando ela se verifica. Quer dizer, só cabe obrigar o devedor a compensar os danos morais do credor quando este tiver experimentado um sofrimento atroz, de envergadura. (...).

A única função dos danos morais é compensar a dor da vítima quando esta é particularmente tormentosa, pungente.

Não têm natureza de sanção, por ser irrelevante a licitude ou ilicitude da conduta do devedor ou mesmo a especial repulsa que causa. Não se confundem, assim, com a indenização punitiva.” (Curso de Direito Civil, Saraiva, 4ª ed., p. 430).

Humberto Theodoro Júnior, por sua vez, enfatiza

a necessidade de se fazer distinção entre mero transtorno e fato verdadeiramente susceptível de justificar paga a título de dano moral:

"A vida em sociedade obriga o indivíduo a inevitáveis aborrecimentos e contratempos, como ônus ou consequências naturais da própria convivência e do modo de vida estabelecido pela comunidade. (...)

Indenizável é o dano moral sério, aquele capaz de, em uma pessoa normal, o assim denominado "homem médio", provocar uma perturbação nas relações psíquicas, na tranquilidade, nos sentimentos e nos afetos. " (Dano Moral, Ed. Juarez de Oliveira, 4ª edição, p. 95/97).

Em suma, o apelante não convence do desacerto do desfecho oferecido pela sentença.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC agrava-se a condenação do réu em honorários advocatícios, que passa a R\$ 2.500,00, observada a gratuidade processual.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO
RELATOR