



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330378

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009333-44.2023.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARLENE FERREIRA DA SILVA, são apelados PAN AMERICANA DE SEGUROS S/A, LETICIA OLIVEIRA ROCHA e GUEDES CONSULTORIA IMOBILIÁRIA EIRELI ME.

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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação n.: 1009333-44.2023.8.26.0004

Comarca: São Paulo

Juíza da causa: Adriana Genin Fiore Basso

Apelante: Marlene Ferreira da Silva

Apelados: Pan Americana de Seguros S.A., Leticia Oliveira Rocha e Guedes Consultoria Imobiliária Eireli ME

Voto n. 2254.

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Multa rescisória. Lucros cessantes. Reparos no imóvel locado. Cotas condominiais e aluguel. Indenização por danos morais. Rescisão contratual promovida pela locadora. Inexistência de infração contratual da locatária. Regularização da titularidade de conta de gás. Atraso na transferência decorrente de prazo estabelecido pela concessionária. Ausência de sub-rogação indevida da posse do imóvel. Cobrança de reparos desproporcionais. Regularidade da cobrança efetuada pela imobiliária. Inexistência de prejuízo patrimonial. Não comprovados os lucros cessantes. Entrega do imóvel em condições de locação. Inocorrência de dano moral. Responsabilidade da imobiliária não configurada. RECURSO DESPROVIDO. Majoração da verba honorária a teor do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Marlene Ferreira da Silva contra a respeitável sentença de fls. 441/447, proferida nos autos da ação de cobrança de seguro com pleito de indenização por danos morais, movida em face de Too Seguros S.A., Imobiliária Guedes Consultoria Imobiliária Eirelli e Leticia Oliveira Rocha, tendo como objeto a cobrança da quantia despendida em reparos no imóvel locado, da multa decorrente de rescisão contratual, dos lucros cessantes, das cotas condominiais e de aluguel, além da indenização por danos morais.

O Juízo *a quo* reconheceu a ausência do interesse de agir em relação à seguradora, visto que não houve abertura do sinistro bem como causa jurídica que o

justificasse, extinguindo o feito sem resolução do mérito, com base no art. 485, VI do CPC. Em relação as demais rés, julgou a improcedência da ação, tendo em vista que a rescisão contratual não decorreu de infração cometida pela locatária ou senão de negligência por parte da imobiliária. Além disso, constatou que as duas rés cumpriram com as obrigações relativas à rescisão contratual solicitada pela autora.

Irresignada, em suas razões recursais (fls. 465/487), a apelante sustenta que a requerida locatária ocasionou prejuízos em razão do atraso no pagamento da conta da Ultragaz, bem como aponta negligência por parte da imobiliária, que deixou de acionar o sinistro, conforme estipulado contratualmente. Ao final, a apelante argumenta que as provas constantes dos autos demonstram falhas por parte das requeridas, as quais teriam gerado transtornos à apelante, ensejando a cobrança da quantia despendida em reparos no imóvel locado, da multa decorrente de rescisão contratual, dos lucros cessantes, das cotas condominiais e de aluguel, além da indenização por danos morais.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 510/519 e 520/531).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual do recurso, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.
É o relatório.

A controvérsia recursal cinge-se à validade da rescisão contratual e às suas consequências, notadamente quanto à responsabilidade da locatária e da imobiliária pelas supostas infrações contratuais apontadas pela parte autora. A locadora sustenta que a rescisão do contrato decorreu de descumprimento contratual da locatária, especialmente em razão da manutenção da conta de gás em seu nome e da alegada sub-rogação indevida da posse do imóvel. Pleiteia, assim, o pagamento de multa rescisória, dano material, lucros cessantes e indenização por danos morais.

Inicialmente, em relação à questão da conta de gás, verifico que restou demonstrado que a ré Letícia, por meio de Ágatha Bueno de Lima, solicitou a transferência da titularidade junto à fornecedora Ultragás, conforme evidenciam os documentos acostados às fls. 173/175 e 379/384.

Além disso, os documentos juntados comprovam que Ágatha, ao tomar ciência de que as faturas ainda estavam sendo emitidas em nome da locadora, quitou

integralmente os valores devidos, inexistindo qualquer débito pendente (fls. 193/205). Dessa forma, não se há falar em inadimplemento ou em justificativa para a rescisão com fundamento na Cláusula 17ª do contrato.

Nesse sentido, destaco a correta conclusão lançada pelo Juízo *a quo*:

*"Alertada de que as contas estariam em nome da locadora, Ágatha não só entrou em contato com a Ultragás questionando tal fato como também providenciou a quitação do débito, inexistindo, pois, qualquer pendência financeira relativa ao consumo (fls. 193/205). **Não seria mesmo caso de rescisão do contrato por descumprimento da cláusula 17ª, uma vez que houve solicitação de transferência de titularidade bem como quitação integral das faturas de consumo.** Aliás, não houve negligência por parte da imobiliária que também tomou as providências que lhe competiam para tentar solucionar questão da troca da titularidade, buscando junto à locatária solução e pagamento dos valores (fls. 72/87). Precipitou-se a locadora ao apontar causa de rescisão motivada do contrato." (fls. 443/444 – grifei)."*

No que tange à alegada sub-rogação, constato equívoco na argumentação da parte autora, uma vez que a prova documental acostada aos autos demonstra que a imobiliária possuía plena ciência da ocupação do bem por Ágatha, conforme evidenciado pelos *e-mails* de fls. 371/376, inexistindo, portanto, qualquer infração contratual imputável à locatária.

No caso, é possível atribuir eventual falha administrativa à imobiliária, que não comprovou ter formalmente comunicado a locadora acerca da situação. Contudo, a própria autora fundamentou o pedido de rescisão contratual não na alegada sub-rogação, mas na emissão de cobranças pela empresa Ultragás em seu nome, circunstância que, conforme já discutido, não pode ser imputada às rés e foi integralmente regularizada antes mesmo da efetivação da rescisão.

No que se refere à multa rescisória, sua exigibilidade revela-se indevida, pois a desocupação do imóvel não decorreu de iniciativa da locatária, mas sim de solicitação da própria locadora, que rescindiu unilateralmente o contrato, sem amparo nas hipóteses previstas na cláusula 17 do pacto contratual (fl. 33).

Reitero que restou demonstrado nos autos que as rés cumpriram tempestivamente a obrigação de requerer a alteração de titularidade junto à

concessionária Ultragaz, dentro do prazo legal. A modificação não foi efetivada por circunstâncias alheias à sua vontade, em razão do prazo de 60 dias estipulado pela própria Ultragaz para a conclusão do procedimento. Diante desse contexto, a cláusula 18ª do contrato não se aplica à hipótese, afastando-se, portanto, a incidência da penalidade contratual.

Em relação aos danos alegados no imóvel, a entrega das chaves foi devidamente formalizada junto à administradora e a locatária comprovou a quitação integral dos valores referentes aos reparos e pintura do imóvel, inexistindo qualquer pendência financeira. Isso porque a documentação acostada às fls. 390/391 demonstra que não há saldo remanescente em aberto e o laudo de vistoria de saída, juntado às fls. 118/148, demonstra que o imóvel foi restituído em perfeitas condições para nova locação.

Outrossim, o documento de fl. 390 especifica os valores correspondentes à pintura e mão de obra, ao aluguel e condomínio proporcionais ao último mês de locação, à limpeza do imóvel, bem como à manutenção dos móveis danificados e da pia. Contudo, não restou devidamente fundamentada a exigência de pagamento referente à substituição da peça de mármore da pia, conforme pleiteado pela autora (fl. 116), uma vez que os danos consignados no laudo de vistoria (fls. 132/133) não apresentam relevância substancial para justificar referida substituição, estando, inclusive, já contemplados no documento emitido pela imobiliária e integralmente quitados pela locatária.

Dessa forma, não há fundamento para se imputar qualquer responsabilidade à imobiliária, que atuou dentro dos limites de sua obrigação contratual ao formalizar a rescisão a pedido da locadora, receber os valores eventualmente devidos e providenciar a vistoria final do imóvel, que verifico estar em perfeitas condições para locação.

Também não há justificativa para a condenação da locatária ao pagamento de lucros cessantes, pois a autora não comprovou qualquer prejuízo decorrente da devolução do imóvel. O laudo de vistoria corrobora que o bem foi restituído em bom estado, sem impedimentos para nova locação, sendo inviável presumir eventual prejuízo patrimonial sem a devida demonstração nos autos.

No tocante aos danos morais, inexistente qualquer elemento que evidencie

violação à honra ou dignidade da parte autora. O simples fato de ter recebido faturas emitidas em seu nome não configura abalo moral indenizável, especialmente diante da rápida regularização da situação pela locatária e da inexistência de prejuízo efetivo.

Diante do exposto, constato que a sentença de primeiro grau analisou corretamente as provas e aplicou adequadamente o direito ao caso concreto, inexistindo razões para sua reforma. Assim, deve ser mantida a improcedência dos pedidos formulados pela autora, afastando-se a aplicação da multa rescisória, a indenização por danos morais e os lucros cessantes, bem como qualquer responsabilidade imputada à imobiliária ou à seguradora.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia.

Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo a sentença tal qual lançada.

Majoro os honorários advocatícios devidos aos patronos das rés, ao total de 15% do valor dado à causa, tendo em vista o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil.

Atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica