



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000357814

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025308-46.2022.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TAMIRES PAULA SOARES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado AUDREY ARRUDA CARVALHO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 28ª 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 Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1025308-46.2022.8.26.0003

Apelante: TAMIRES PAULA SOARES DA SILVA

Apelado: Audrey Arruda Carvalho

Comarca: São Paulo – Foro Regional do Jabaquara – 1ª Vara Cível

Juiz(a) Prolator(a): Cristiane Vieira

Voto nº 2.008 – rabs

Apelação. Ação de rescisão de contrato de locação c.c. indenização por danos morais. Pedido reconvenicional de rescisão de contrato de locação c.c. cobrança de multa contratual e indenização por danos materiais. Sentença de improcedência do pedido principal e de procedência da reconvenção. Inconformismo da autora-reconvinda. Contrato de locação de quitinete. Autora (inquilina) que ingressou no imóvel sem acompanhar a vistoria. Alegações posteriores de existência de vícios no bem que não merecem guarida. Contrato que previu expressamente a impossibilidade de pernoite no imóvel de mais 1 (um) convidado e de norma de silêncio entre as 22h e 08h. Provas dos autos que comprovam que a autora não leu o contrato integralmente, vindo a constatar referidas previsões posteriormente. Incúria da locatária não oponível ao locador, que age de boa-fé, nos moldes do contrato. Conserto do chuveiro realizado por terceiro em desconformidade com o contrato. Prestador de serviço, conforme admitido pela autora, que não detinha expertise necessária. Descumprimento do contrato que enseja a rescisão e a aplicação da multa contratual por culpa exclusiva da locatária. Danos materiais comprovados. Conserto no reparo do chuveiro realizado pela ré. Impugnação da autora que se mostrou genérica. Recurso desprovido, com majoração dos honorários.

Trata-se de **recurso de apelação** interposto por **Tamires Paula Soares da Silva** contra sentença de fls. 265/270 que julgou improcedente a ação de rescisão de contrato de locação c.c. indenização por danos morais e procedente o pedido reconvenicional de rescisão de contrato c.c. cobrança de multa contratual e indenização por danos materiais, declarando rescindida a locação por culpa da autora e condenando a autora-reconvinda ao pagamento da importância de R\$ 3.265,88. Condenou, ainda, a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários sucumbenciais, fixados em R\$ 1.500,00, observada a gratuidade.

Inconformada, a autora-reconvinda apela. Alega, em preliminar, a ocorrência de cerceamento de defesa, pois o juízo indeferiu a produção de prova testemunhal que comprovaria os vícios do imóvel e as exigências abusivas da locadora sem previsão contratual. No mérito, sustenta, em síntese, que a ré impunha regras não previstas no contrato, como a cobrança de taxa para pernoite de visitantes. Informa que, no *e-mail* de fls. 158, a autora deu ciência acerca das exigências contidas no contrato, sem indicar claramente qual das exigências. Ademais, não pode o Juiz se utilizar do *e-mail* para justificar a ciência integral da autora acerca das cláusulas que não estavam previstas no contrato. Afirma que a ré confessou em sede de contestação que a cobrança de taxa de pernoite não tinha previsão contratual. Alega que no contrato havia previsão de que poderia a autora receber até 1 convidado, cabendo à ré proibir a entrada de outras pessoas ou rescindir o contrato e não cobrar taxa que inexistia nele. Aduz que a cobrança, pela ré, de taxa por visitantes variava conforme o dia e limitava a utilização do imóvel pela autora. Defende que a própria ré realizava a sublocação do imóvel, auferindo lucros sobre as visitas que a apelante recebia no bem. Indica que o chuveiro não funcionava adequadamente durante o inverno, causando transtornos, e que a proprietária demorava excessivamente para realizar os reparos necessários, surgindo a necessidade de proceder aos consertos mediante contratação de serviços. Impugna os danos materiais alegados, pois os cupons fiscais e comprovantes apresentados pela ré não demonstram vinculação específica com o período em que a autora permaneceu no imóvel. Diz que a ré possui diversos imóveis, existindo dúvidas de que os comprovantes se referem ao imóvel objeto da presente ação. Busca que seja declarada a rescisão contratual por culpa da ré, devendo esta ser condenada ao pagamento da multa no importe de R\$ 4.289,90 e à devolução da caução de forma proporcional. Pleiteia, ainda, o reconhecimento dos danos morais no valor de R\$5.000,00, em razão da angústia e aflição causadas pela situação vivenciada durante a locação. Pretende a reforma do julgado.

Tempestivo e com apresentação de contrarrazões de apelação pela ré (fls. 293/302), o recurso está pronto para julgamento.

A autora é beneficiária da gratuidade (fls. 74).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 306).

É o relatório.

Ao que se infere dos autos, a autora alega que locou um imóvel da ré pelo período de 12 meses, pagando caução de R\$ 2.200,00, e encontrou diversos problemas estruturais como porta do banheiro solta, chuveiro com defeito e portão enferrujado. Expõe que a ré impôs posteriormente regras abusivas como proibição de receber mais de uma pessoa, vedação a crianças, cobrança por pernoite de visitas e restrição de horário para entregas. Demonstra que a autora questionou as regras impostas e recebeu advertência indevida, optando por entregar as chaves do imóvel em 08/10/2022 devido às condições inadequadas e cláusulas abusivas. Fundamenta o pedido de rescisão contratual no art. 9º, II e art. 22, I e IV da Lei 8.245/91, requerendo a devolução da caução e pagamento de multa contratual de R\$ 3.300,00 pela ré. Pleiteia indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 pelos transtornos causados, demonstrando o nexo causal entre a conduta da ré e os danos sofridos.

A ré apresentou contestação e reconvenção, refutando as alegações da autora sobre vícios no imóvel. Comprova que a autora participou da vistoria e não questionou pendências. Demonstra que resolveu prontamente o problema da porta sanfonada do banheiro. Evidencia que a porta do banheiro estava em boas condições e que não se opôs à troca da porta de entrada, tanto que assim o fez. Prova que autora consertou irregularmente o chuveiro, causando risco de incêndio, pois instalado um de potência superior ao suportado pela rede elétrica. Esclarece que o portão questionado era lateral e não utilizado, havendo portão principal seguro. Ademais, sobre as regras de convivência: justifica limitações pelo tamanho do imóvel, comprova que não proibiu visitas, apenas a regulamentou e indica boa-fé nas tratativas com a autora. Em sede de reconvenção pleiteia (i) o ressarcimento de R\$411,26 pelos danos elétricos, (ii) a incidência de multa contratual de R\$3.444,87, (iii) a cobrança de aluguel não pago de R\$1.591,52 e da conta de água de R\$99,90.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Requer improcedência da ação e procedência da reconvenção no valor total de R\$3.265,88, já descontada a caução atualizada de R\$2.281,67.

Pois bem.

De início, afasta-se a alegação de cerceamento de defesa suscitada pela autora.

Sabe-se que cabe ao Magistrado apreciar o pedido deduzido, baseando-se nos elementos que se mostrarem suficientes à formação de seu convencimento, à luz do princípio do livre convencimento motivado, nos moldes do art. 371, do CPC. Nesse sentido, constatando-se a inutilidade de diligências pretendidas pelas partes, cabe ao Juiz indeferi-las, atentando-se, ainda, que nos termos do art. 4º e 6º do CPC:

“As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.”

“Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, a decisão de mérito justa e efetiva”

Aliás, esse é o entendimento do c. Superior Tribunal de Justiça, como se vê:

“(…) 1. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal, "Não se acolhe alegação de nulidade por cerceamento de defesa, em função do indeferimento de diligências requeridas pela defesa, pois o magistrado, que é o destinatário final da prova, pode, de maneira fundamentada, indeferir a realização daquelas que considerar protelatórias ou desnecessárias ou impertinentes" (AgRg no RHC n. 157.565/SP, relator Ministro Reynaldo Soares da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Fonseca, Quinta Turma, julgado em 22/2/2022, DJe 25/2/2022). (...) (AgRg no AREsp n. 2.441.172/SC, relator Ministro Jesuíno Rissato (Desembargador Convocado do TJDF), Sexta Turma, julgado em 7/5/2024, DJe de 13/5/2024.)

No caso dos autos, de fato, mostrou-se que as exigências da ré estavam pautadas em cláusulas contratuais, tendo a autora efetivamente as constatado em momento posterior ao início do contrato, sendo tais constatações suficientes para julgamento do feito sem necessidade de dilação probatória.

Assim, cumprido o processo legal em sua integralidade, não há cerceamento de defesa a ser reconhecido.

No mérito, é incontroversa a celebração do contrato de locação da quitinete situada à Rua Jurupeba, 185, Vila Guarani, no Bairro do Jabaquara nesta Capital, conforme contrato juntado a fls. 27/37.

Incontroverso, também, que a autora não participou da vistoria do imóvel antes de iniciar a relação locatícia.

A Lei do Inquilinato dispõe, dentre outros deveres do locador, que este deve entregar o imóvel em estado de servir ao uso destinado e de responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação (art. 22, I e IV da Lei 8.245/91), o que foi o caso da presente.

Conforme bem delineado na Doutrina: **O legislador ainda exige do locador a observância do princípio da boa-fé objetiva no sentido do cumprimento do devedor instrumental de cooperação com o locatário, impondo-lhe a entrega da coisa em condições de cumprir perfeitamente a sua destinação, resguardando-se as legítimas expectativas do possuidor direto** (ROSENVALD, N.; NETTO, F. B. *Leis Civis Comentadas*. Editora Jus Podivm, 2022, pág. 735).

Nesse viés, não há qualquer demonstração de que o imóvel foi entregue sem condições para moradia ou com vícios que iam de encontro à

finalidade da locação.

Quanto à ciência das cláusulas contratuais, está demonstrado que a autora teve condições suficientes para obtê-las, não procedendo desta forma por sua única e exclusiva desatenção.

O contrato firmado entre as partes (fls. 27/37) tinha claramente disposições referentes à impossibilidade de pernoite de mais de 1 (um) convidado e à norma de silêncio entre às 22:00 e 08:00 (cláusulas 12.3 e 12.4):

*12.3 - Todas as multas a que os locatários derem causa, serão de sua(s) responsabilidade(s), inclusive as que possam ser oriundas de desobediência ao regime interno, tais como, proibido ceder as chaves do imóvel a qualquer pessoa estranha a este contrato de locação - proibido sublocar o imóvel - proibido animais (PETS) - **proibido pernoitar [além do(a) locatário(a) mais de 01 (um) convidado]**, quanto as normas da Prefeitura da Cidade de São Paulo, taxas e contas apresentadas, a qualquer tempo apuradas, ainda que após a devolução do imóvel AO(A) LOCADOR(A).*

12.4 - Haverá rescisão contratual direta quando for infringida a norma do silêncio e bem estar de todos os vizinhos moradores das outras unidades de Quitinetes, bem como, quanto aos vizinhos das outras residências do bairro, entre às 22hs00 até às 08hs00 da manhã do dia seguinte, sendo aplicada a multa proporcional ao período restante para o término do contrato.

Nesse viés, a autora não pode alegar desconhecimento por não ter se atentado à leitura integral do contrato de locação, conforme admitido no e-mail trocado entre as partes (fls. 158):

“Olá, boa noite. Bom, segue algumas colocações minhas referentes as “regras” e infrações do contrato, que não

*estou de acordo. Eu não vi ao ler o contrato, informações sobre não poder levar alguém para dormir, ou não poder estar alguém “estranho” após às 22h na locação, não poder receber entregas após às 22h, ou não poder levar visita como criança ou mais de 1 pessoa. Se levando, tendo que cobrar uma diária a parte. Pago o aluguel de 1.100,00 e ao meu contexto como inquilina, que pago as contas em dia, estou no meu direito de poder levar quem e quando eu quiser para me visitar, podendo ficar mais de 1 dia, pois loquei o imóvel, e acredito que tenho a responsabilidade e “moral” de decidir se posso ou não deixar alguém na locação, lembrando que digo, no imóvel e espaço onde pago o aluguel. Não cabe a proprietária decidir e limitar o acesso ao local onde pago para morar, mensalmente. Estou de acordo com ter bom senso e não fazer festas e barulho em horários que podem atrapalhar e incomodar os vizinhos. Caso contrário não estou de acordo em decidir limitar, proibir ou até mesmo cobrar o acesso ao meu espaço de locação. **Peço desculpas pois li o contrário todo, porém não de forma detalhada e com tanta atenção, e não me recordo dessas informações que destaquei acima estarem de fato no contrato, porém verifiquei hoje e realmente ESTÁ!** Como disse por mensagem pelo WhatsApp, se for verídico e inflexível essas questões, eu não estou de acordo e peço que organizamos a minha saída do imóvel. aguardo o seu retorno. Obrigada.”*

Espancada, pois, foi a alegação da autora de que não tinha ciência de qual cláusula discutiam, pois informa na própria mensagem que se refere às exigências que inicialmente não as viu, mas que posteriormente as constatou, relativas às cláusulas 12.3 e 12.4.

Se a autora ingressa no imóvel sem acompanhar a vistoria e não lê o contrato de forma integral e detalhada, não pode opor sua incúria ao locador que agiu de boa-fé e de acordo com o instrumento firmado entre as partes.

As condições já constavam do contrato de locação antes do início da relação locatícia, não podendo alegar que a locadora assim as criou para dificultar ou impedir o uso do imóvel pela autora.

Conforme dispõe o contrato (cláusula 13 e 13.1):

*CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO USO
DO IMÓVEL*

O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para servir de residência AO(S)/À LOCATÁRIO(A/S) que faz(em) parte do contrato e ambos (se o caso), assinará(rão) conjuntamente o mesmo. Não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra. Fica vedada a sublocação, cessão ou transferência desse contrato, bem como o empréstimo parcial ou total do bem locado. O silêncio ou inércia do(a) LOCADOR(A) não traduzirá em hipótese alguma em consentimento tácito para a sublocação.

13.1 - Obrigam-se desde já O(A/S) LOCATÁRIO(A/S) a respeitar(rem) os regulamentos desse contrato e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

Destarte, verifica-se no caso concreto que a autora alega genericamente o descumprimento do contrato pela ré, devendo o contrato firmado entre as partes ser cumprido nos moldes em que pactuado, com vistas a respeitar o “*pacta sunt servanda*”.

Por fim, veja-se que a cláusula 13.5 do contrato assim dispõe: ***13.5 - Irá (rão) residir no imóvel kitnet nº 01 - térreo- fundos: somente (01) um adulto Sr(a).TAMIRES PAULA SOARES DA SILVA.***

Quanto à incidência da multa contratual, melhor sorte também não

assiste à autora.

É incontroverso que, para solução do problema no chuveiro, a autora solicitou o reparo por terceiro sem expertise (“um conhecido que realizou uma entrega”), que resultou no derretimento da fiação elétrica do disjuntor dele, o que se observa a fls. 100, tendo a ré procedido ao reparo (fls. 134/140).

Descumpriu, pois, a autora a cláusula 13.2 do contrato:

13.2 - O(A/S) LOCATÁRIO(A/S), demais moradores e usuários da(s) unidade(s) locada(s) fica(m) ciente(s) que empresas prestadoras de serviço, como empresas de limpeza ou colaboradores contratados como terceiros de boa-fé e qualquer empregado(s) de fora, estão impedidos de prestar qualquer serviço dentro das unidades locadas, tanto nas áreas comuns, quanto nas unidades (no interior) das Quitinetes.

Como bem salientado pela MM. Juíza *a quo*, caberia à autora apresentar o orçamento à ré e aguardar a solução da celeuma, conforme previsto na cláusula 8.1 do contrato.

Em última hipótese, empregar o conserto por suas custas sem ensejar danos ao imóvel, no caso, à rede elétrica. O descumprimento do contrato atraiu a aplicação da multa, nos termos da cláusula 12ª da avença:

*“CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA
MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL*

Fica estipulada a multa de 03(três) aluguéis vigentes na época da infração para a parte que vier a infringir qualquer cláusula ou condição aqui pactuada, implicando ainda, dependendo da gravidade a fls. 32 imediata rescisão da presente locação, independente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, aplicando sobre o valor da multa, correção monetária e juros de 1% (um) por cento ao mês, ambos contados



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desde a data da ocorrência.”

Outrossim, os danos materiais foram devidamente comprovados, o que se observa pelos documentos de fls. 134/140, que se referem ao reparo no chuveiro, sendo genérica a impugnação da autora e não acompanhada de outro orçamento que entende devido, levando a crer que pelos problemas que causou nada tem que arcar.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se, por consequência, a sentença proferida.

Pelo trabalho adicional do patrono da requerida, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais para R\$ 2.500,00, observando-se as disposições do art. 98, §3º, do mesmo diploma legal, por se tratar de apelante beneficiária da gratuidade de justiça.

EDUARDO GESSE

Relator