



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388014

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000878-69.2024.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante JENNIFER HARGER JACKISCH (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados LOCAMAISS SERVIÇOS DE COBRANÇAS LTDA., CLÁUDIA F MARQUES DA SILVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS e EDGAR NUNES FLORENCIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.757

Apelação nº 1000878-69.2024.8.26.0032

Comarca: Araçatuba (4ª VC)

Ação: Rescisão contratual c.c. indenização

Apelante: Jennifer Harger Jackisch

Apelados: Locamais Serviços de Cobranças Ltda. e outros

Apelação. Rescisão contratual c.c. indenizatória por danos materiais e morais. Contrato de locação residencial. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Desacolhimento. Conjunto fático-probatório indicativo de que o imóvel se apresentava apto ao fim destinado. Laudo de vistoria de entrada aprovado, sem qualquer ressalva, pela locatária. Danos materiais que não se presumem. Temática atrelada ao descumprimento contratual e à falha na prestação de serviços por parte dos apelados que não encontra sustentação no quociente probante. Ônus de comprovar o fato constitutivo do seu direito que incumbia à demandante (art. 373, I, do CPC). Incidência do brocardo *Allegare nihil et allegatum non probare paria sunt*. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da r. sentença que julgara improcedentes os pedidos deduzidos na inicial (fls. 324/330), apela a vencida (fls. 333/346) postulando a reforma do julgado.

Preliminarmente, postula a concessão da gratuidade processual, ao argumento de que não possui condições de arcar com as despesas processuais e verba honorária sem prejuízo do próprio sustento e de sua família.

Em suas razões recursais sustenta que houve falha na prestação de serviços, de modo que os apelados deverão ser condenados no pagamento de danos materiais e morais estimados em R\$ 10.518,49, destacando que se trata de

relação de consumo na qual é possível a inversão do ônus da prova. Alude à aplicabilidade dos arts. 186, 187 e 927 do CPC, bem como do art. 5º, incisos V e X, da Constituição Federal.

Alega que não obteve informações claras e precisas e que foi surpreendida com diversos defeitos no imóvel, diferentemente do que foi oferecido, ressaltando que o apartamento estava sem luz quando adentrou ao imóvel, bem como que o chuveiro e o fogão não funcionavam.

Adverte que os princípios da legalidade e da boa-fé não socorrem os apelados, pois faltaram com o dever de informação e devem responder por tal falha na prestação de serviços, bem como pelo pagamento de danos morais, vez que agiram com descaso, desrespeito e negligência. Requer o provimento do apelo.

Recurso isento de preparo e respondido (fls. 350/357, 358/362 e 363/371).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De plano, no que toca ao pleito de concessão da gratuidade processual, observa-se que houve deferimento expresso em primeiro grau (fls. 103), sem notícia de posterior revogação, razão pela qual a respectiva análise está prejudicada.

No que se refere ao mérito, melhor sorte não assiste à apelante, vez que as teses articuladas – acerca da culpa dos apelados pela rescisão contratual e da entrega do bem em desacordo com aquilo que foi contratado – não podem ser admitidas e não são aptas a modificar a r. sentença objurgada.

Com efeito, as partes celebraram contrato particular de locação de imóvel urbano para fins residenciais (fls. 88/95) e, não obstante a argumentação expendida e os 'prints' de conversas (fls. 13/77) e fotografias encartados, a recorrente não trouxe nenhum documento idôneo hábil a comprovar que o

imóvel locado estava sem condições de habitabilidade.

Conquanto as reproduções de mensagens trocadas via *Whatsapp* sejam exaustivas, não trazem nada de substancial que confira supedâneo à tese inicial, marcada, ainda, a falta de exibição da ata notarial prevista no art. 384, parágrafo único, do CPC.

De igual modo, as fotografias colacionadas não ostentam nenhuma qualidade para explicitar que o imóvel foi entregue de forma diversa daquela avençada.

Consoante alinhavado na r. sentença (fls. 329), a apelante aceitou receber o imóvel no estado de conservação e funcionamento em que se encontrava, conforme vistoriado (vide fls. 98/100), sem quaisquer ressalva à locadora que pudesse indicar alguma irregularidade a ser sanada.

Mesmo por isso, à míngua de justo motivo para a rescisão contratual por parte da autora, não há quadra legal à pretendida indenização, ressaltando-se que é a própria demandante quem decidiu desocupar o imóvel antes do termo final do contrato, mesmo após ter assinado e anuído ao laudo de vistoria de entrada.

Ora, vistoriado, disponibilizado o imóvel e não reconhecido o descumprimento contratual dos apelados, ainda que analisado e interpretado todo o conjunto da postulação (art. 322, § 2º, do Código de Processo Civil), ressaí a insubsistência da tese inaugural, reprisada em grau recursal, certo que a demandante não se desincumbiu do ônus que lhe competia, no sentido de comprovar suas alegações quanto ao inadimplemento por parte dos requeridos (art. 373, I, do CPC).

O conjunto probatório amealhado, portanto, não fornece subsídios para prestigiar a versão inicial.

Incide, na espécie, o brocardo segundo o qual “*allegare nihil et allegatum non probare paria sunt*”.

A propósito, a lição de NELSON NERY

JÚNIOR:

"Ônus de provar. A palavra vem do latim, ônus, que significa carga, fardo, peso, gravame. Não existe obrigação que corresponda ao descumprimento do ônus. O não atendimento do ônus de provar coloca a parte em desvantajosa posição para a obtenção do ganho de causa. A produção probatória, no tempo e na forma prescrita em lei, é ônus da condição de parte" (Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante", 9ª ed., RT., p. 530/531).

Cite-se, ainda, o magistério de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, *verbis*:

"No processo civil, onde quase sempre predomina o princípio dispositivo, que entrega a sorte da causa à diligência ou interesse da parte, assume especial relevância a questão pertinente ao ônus da prova. Esse ônus consiste na conduta processual exigida da parte para que a verdade dos fatos por ela arrolados seja admitida pelo juiz. Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados dos quais depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente" (Curso de Direito Processual, v. 1, Forense, pág. 437).

Na entrega da atividade jurisdicional, a decisão não deve pautar-se em deduções ou presunções, mas em prova concreta de natureza indubitosa.

Justa a r. sentença, cujos fundamentos ficam albergados.

Objetivamente inviável, pois, qualquer alteração no r. julgado de primeiro grau.

Por esses fundamentos, pelo meu voto, nego provimento aos recursos.

RÔMOLO RUSSO
Relator