



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393502

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026819-66.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante MARISA APARECIDA FERNANDES DE OLIVEIRA, é apelado NUNES CONSULTORIA E VENDA DE IMOVEIS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1026819-66.2024

Comarca: Foro de Osasco (2ª Vara Cível)

Apelante: Marisa Aparecida Fernandes de Oliveira

Apelado: Nunes Consultoria e Venda de Imóveis Ltda.

Juiz: Mario Sergio Leite

Voto nº 23.761

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Autora que afirma ter sofrido danos materiais por ter a requerida, imobiliária, promovido a locação de um dos imóveis de propriedade da autora para fins comerciais, apesar de haver indicação no contrato de destinação exclusivamente residencial, obstando a locação do outro imóvel residencial no mesmo terreno - Sentença de improcedência - Irresignação da autora – Não acolhimento - Apelada que apresentou proposta de locatária que desejava utilizar o imóvel para fins comerciais – Apelante que aceitou a proposta apresentada – Inviabilidade de inovação na fase recursal - Ausência de vício na manifestação de vontade da requerida – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 103/109, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos formulados pela autora que, sucumbente, foi condenada ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios fixados em R\$ 2.500,00.

A autora ajuizou a demanda aduzindo que contratou a requerida para administrar a locação de seus imóveis para fins residenciais. Ocorre que a ré, sem autorização, procedeu com o aluguel comercial de um dos imóveis da autora, o que lhe impossibilitou alugar outro imóvel residencial no mesmo terreno. Afirma ter sofrido danos materiais de R\$ 6.000,00.

Irresignada com a sentença de improcedência, a autora apelou (fls. 112/121), aduzindo que um simples “Ok” exarado em conversa informal em aplicativo de mensagens é insuficiente para comprovar a anuência da autora com a

locação. A requerida não fixou placas anunciando a locação do imóvel, o que prejudicou os interesses da recorrente.

O recurso foi processado, tendo os apelados juntado contrarrazões (Fls. 130/136).

É o relatório.

Em apertada síntese, sustentou a autora, na inicial, que contratou a requerida para gerir a locação de seus imóveis com destinação habitacional, sendo que a requerida, de forma não autorizada, promoveu a locação de um dos imóveis para fins comerciais prejudicando a locação do outro. Já em grau recursal, afirma que as mensagens em aplicativo de celular não comprovam sua anuência com a locação comercial. Ademais, não fixação de placas anunciando a locação prejudicou a procura pelo imóvel.

Resta incontroverso que o contrato inicialmente firmado pelas partes previa a locação do imóvel para fins residenciais, todavia as trocas de mensagem (fls. 74) comprovam que foi apresentada proposta por possível locatária para fins comerciais (clínica de estética) e com redução do valor a ser pago, tendo a autora expressamente afirmado que aceitava a proposta.

Não há comprovação de que tenha a autora sido induzida a erro pela requerida ou da existência de qualquer outra mácula em sua manifestação de vontade. Ademais, deve ser considerado que a manifestação da vontade subsiste ainda que se tenha reserva mental em sentido contrário, conforme art. 110 do Código Civil, de sorte que tendo a autora anuído com a locação comercial, apesar de anteriormente ter afastado, não se verifica vício no serviço prestado pela autora.

Quanto a alegação de que não foram fixadas placas, trata-se de inovação na causa de pedir em grau recursal, sendo que não foi apresentada justificativa para não ter sido suscitada quando da inicial, motivos pelos quais, a luz do art. 1.014 do CPC, não comporta conhecimento.

Inexistindo comprovação de descumprimento contratual por parte da requerida, não se verifica ato ilícito que possa ter ocasionado danos materiais à requerida, motivo pelo qual era mesmo caso de improcedência da demanda.

Ante o desprovimento do recurso, majoro os honorários advocatícios
Apelação Cível nº 1026819-66.2024.8.26.0405 -Voto nº 23.761



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fixados na sentença para R\$ 2.750,00.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator