



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000398984

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000660-97.2023.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que são apelantes FÁBIO QUINTILHANO GOMES e ARIANE QUINTILHANO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RONNIE VON PIRES MARTINS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 24 de abril de 2025

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.055 à mesa
Apelação nº 1000660-97.2023.8.26.0348
Comarca: Mauá – 4ª Vara Cível
Apelantes: Fábio Quintilhano Gomes e Ariane Quintilhano da Silva
Apelado: Ronnie Von Pires Martins
Interessada: Mariane Quintilhano da Silva

LOCAÇÃO – Ação de indenização por danos em imóvel locado – Celebração de contrato de locação entre as partes, pelo prazo de 30 meses, tendo o autor como locatário e o réu como locador – Chuvas ocorridas cerca de um mês depois que o locatário se mudou para o imóvel – Vazamentos e estragos que deram ensejo a pedido do locatário de se mudar para outro local – Casa que apresentava alguns defeitos e que era pintada constantemente, no intuito de passar uma boa imagem aos interessados, como informado por um dos representantes da imobiliária que cuidava do bem – Réu que celebrou o contrato na qualidade de locador e não de mero administrador do imóvel – Denúnciação da lide às proprietárias – Pedido de indenização material por supostos gastos para conserto do bem – Falta de prova documental – Sentença que corretamente indeferiu esse pedido, o que, no entanto, não determinava indeferimento do pedido de indenização moral – Fotografias do estado do imóvel após as chuvas que foram juntadas com a petição inicial – Alegação de que tais intempéries se classificam como motivo de força maior que não foi provada – Comprovação de que o locatário passou pelo infortúnio de ter seu imóvel invadido pela água da chuva – Áudios que mostram que a imobiliária admitiu que o imóvel apresentava defeitos de vazamento e que constantemente era pintado como forma de disfarce – Danos morais advindos do fato de o locatário ter de sair do imóvel antes da data apazada e ter sido obrigado a conviver com vazamento em sua casa por determinado período – Valor de R\$ 5.000,00, que se mostra até reduzido, observados os princípios da proporcionalidade e a razoabilidade – Sentença mantida – Recurso improvido.

Trata-se de ação de indenização por danos em imóvel locado, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 299/306, condenadas as partes, reciprocamente, nas despesas processuais e a honorários de advogado, estes fixados em R\$ 1.400,00 a favor do autor e em 10% sobre a parte em que o autor ficou vencido, a favor do réu, anotada a justiça gratuita ao primeiro. Pela mesma decisão foi julgada parcialmente procedente denúnciação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

da lide, condenadas as denunciadas nas despesas dessa lide secundária e em honorários advocatícios a favor do denunciante, fixados em R\$ 1.400,00,

Recorrem o réu e uma das denunciadas da lide, alegando que: (a) o apelado não foi prejudicado por eles, que tentaram uma solução amigável para a questão, não cometendo nenhum ato ilícito, já que apenas *“exerceu sua função como administrador do imóvel”* [e aqui a alegação se refere a apenas um dos recorrentes e não a ambos, apesar de o recurso ter sido interposto pelos dois] (b) a sentença é “inconsistente”, pois não houve dano material causado por negligência de sua parte; (c) os pedidos do apelado beiram a má-fé e têm intenção de enriquecimento ilícito, aduzindo de maneira genérica que os estragos no imóvel decorrerem de má administração; (d) não tendo havido dano material, não pode ter havido o moral, que depende daquele; (e) não podem ser responsabilizados por fenômenos da natureza, os quais são caracterizados como motivo de força maior; (f) o locatário realizou as vistorias necessárias no imóvel para ter certeza de que queria nele residir; (g) o alagamento, na época, ocorreu não apenas na garagem do imóvel como também na Cidade de Mauá e no Estado todo de São Paulo; (h) *“não faz sentido condenar o apelante e após condenar as apelantes a restituírem o apelado” (sic)*; (i) a parte contrária deve ser condenada por litigância de má-fé.

O recurso é tempestivo, foi preparado e respondido.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Extrai-se da fundamentação da decisão de 1º grau o seguinte:

“A existência de contrato de locação é incontroversa, face ao instrumento acostado às fls. 15/22, assim como a utilização do bem pelo autor por tempo menor do que o contratado e a existência de problemas no imóvel durante a sua permanência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Pretende o autor, em suma, a condenação do réu ao pagamento de danos materiais e morais que alega ter sofrido em decorrência da existência de diversos problemas estruturais no imóvel locado.

Em sua defesa, alega o réu que o contrato somente foi firmado após realizada a vistoria do imóvel pelo requerente, assim como que, após as queixas relatadas, foi realizada visita por profissional habilitado, tendo sido identificado apenas um problema de infiltração no teto da casa, o que não tornaria o imóvel inabitável.

A controvérsia reside na alegada inabitabilidade do imóvel e na existência de danos materiais e morais indenizáveis.

De acordo com o artigo 22 da Lei nº 8.245/91: "O locador é obrigado a: I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; II - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; ... V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; ...".

Embora tenha o autor realizado prévia vistoria na casa, bem como recebido o imóvel nas condições em que estava, presumindo-se, assim, seu consentimento quanto às condições do bem, restou comprovado nos autos que o imóvel de fato encontrava-se inabitável.

Note-se que foram juntados aos autos áudios, nos quais o administrador do imóvel confessa a existência de problemas no imóvel locado, chegando a "pedir perdão" e afirmar que "aquela não era a forma como trabalhava", o que justifica a antecipada resolução do contrato por descumprimento contratual do réu. Ademais, a gravação contida no último link à fl. 04 confirma o quanto narrado na inicial, vez mostra a entrada de grande quantidade de água no imóvel em questão.

A prova oral reforçou tal conclusão.

Foi ouvido Gabriel Tiago, corretor que entabulou a locação, admitiu que o imóvel apresentava infiltração no banheiro em um dos quartos. Tal problema, contudo, teria sido solucionado antes da entrada da parte autora no imóvel. Exibido à testemunha o vídeo que consta a fl. 04, último link, confessou que não se refere ao problema antes citado, e que desconhecia a mencionada situação, confirmando que se cuidava do portão que dava acesso à área externa ao imóvel. Especulou que a situação indicada na foto a fl. 34 poderia ser decorrente do imóvel vizinho.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Gustavo Rosa, segunda testemunha da parte autora, afirmou ter trabalhado na imobiliária por meses, asseverando ter realizado a vistoria quando da saída do locatário do imóvel.

Disse que havia queixa de infiltração no banheiro. Exibido o vídeo do último link a fl. 04 igualmente confirmou que não se cuida do problema do banheiro, e disse que desconhecia tal situação.

Desta maneira, tem-se que demonstrado o descumprimento contratual pelo locador, que deu causa à rescisão motivada do contrato pelo requerente, vez que não cumpriu com sua obrigação de entregar o imóvel em perfeitas condições ao uso ao qual se destina, conforme exige o artigo 22, inciso I, da Lei do Inquilinato, constatando-se que eventual vistoria atestando situação satisfatória da casa não reflete a realidade, mormente porque o vício existente somente seria verificável em momento de chuva.

Em que pese ter restado demonstrado o descumprimento do art. 22, da Lei nº 8.245/91, não se pode olvidar que os danos materiais não se presumem, de modo que os efetivos prejuízos materiais suportados devem ser suficientemente comprovados, porquanto se mede pela extensão do dano a indenização, à luz do que dispõe o artigo 944 do Código Civil.

Nesse contexto, inexistindo prova de que o demandante tenha sofrido prejuízo na monta de R\$ 8.760,00, impossível determinar que a ré restitua ao autora tal valor.

Frise-se que as fotos juntadas às fls. 29/36 não são aptas a comprovar os estragos, bem como que teriam decorrido por conta de problemas no imóvel locado. Outrossim, não foram acostados aos autos comprovantes ou recibos aptos a atestar o pagamento das despesas com a nova locação, mudança e aquisição de novos bens para guarnecer a residência.

Devida, por outro lado, a reparação pelos danos extrapatrimoniais. É evidente que a situação como a descrita causou sofrimento, angústia, indignação, pois, pelo fato de o imóvel encontra-se inabitável, o autor foi obrigado a se retirar da casa, sendo indiscutível a ofensa à paz de espírito pela abrupta necessidade de mudança residencial, alteração de grande monta na rotina familiar.

Assim, atento à extensão dos danos morais, de acordo com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, fixa-se o valor da indenização em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Por fim, a lide secundária deve ser julgada procedente.

Conforme contrato de administração de imóvel acostado às fls. 66/71 dos autos, restou comprovado que os atos praticados pelo requerido o foram em nome das proprietárias do imóvel (fls. 66/71).

O administrador do imóvel, trata-se apenas de mandatário, não podendo ser confundido com proprietário do imóvel, ou seja, ao celebrar o contrato de locação, não o fez em nome próprio, mas em nome de seus mandantes, no caso as proprietárias do imóvel.

De acordo com o que preceitua o artigo 663 do Código Civil, a responsabilidade pelas consequências da administração do imóvel é do proprietário/mandante. Desta maneira, o réu, que firmou o contrato de locação, ostenta direito de regresso caso repare o prejudicado pelos vícios ocultos do imóvel.

Tal fato não se confunde, no entanto, com a responsabilidade do réu perante o autor, pois figurou como locador no contrato de locação celebrado, que pode ser pessoa distinta do proprietário, tal como se dá aqui (cf fl. 15)."

Narrava a petição inicial que, no dia 10/9/2022, as partes firmaram contrato de locação, pelo prazo de 30 meses, tendo o autor como locatário e o réu como locador. Dizia o autor que, antes de a locação se iniciar, ele verificou que o estado de conservação do imóvel era bom e que ele havia sido pintado recentemente, mas, em meados de outubro de 2022, na primeira chuva que aconteceu, *"a locação se transformou em terror, chovia dentro da casa, a água escorria pelas paredes, tomadas, invadindo a casa como se não houvesse telhado, e o pior as paredes começaram a estufar, com a sensação de que fossem cair"*. No dia seguinte o autor contatou o corretor, que lhe informou que a casa apresentava alguns defeitos e que era pintada constantemente, no intuito de passar uma boa imagem aos interessados.

Ainda segundo o autor, nada foi providenciado pelo réu e bastava uma simples chuva para tudo acontecer novamente. O autor teve de pedir uma licença do seu trabalho para lidar com a situação e contratou um



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

encanador que deveria consertar a tubulação do chuveiro e passar uma máquina para identificar infiltração, mas constatou que essa estava na casa toda. O autor disse que pediu a troca do imóvel por outro, mas seu pedido não foi aceito, e que teve de se socorrer de seus familiares para arcar com nova locação, com os gastos da mudança e com a perda de móveis que guarneciam a residência.

Informa ter tido os seguintes gastos: (i) mudança entrada: R\$ 310,00; (ii) montador: R\$ 250,00; (iii) nova mudança: R\$ 400,00; (iv) danos lavadora: R\$ 200,00; (v) sofá: R\$ 2.400,00; (vi) guarda-roupa: R\$ 2.400,00; (vii) rack: R\$ 1.300,00; (viii) TV queimada pane elétrica: R\$ 1.500,00; Total: R\$ 8.760,00. Pede reparação por esses danos materiais e indenização por morais, os quais pede sejam fixados em R\$ 5.000,00.

O réu contestou e ofereceu denunciação da lide às proprietárias do bem.

Logo de plano já se afasta a alegação do apelo de que Fábio seria apenas o administrador do imóvel, já que, no contrato de fls. 15/22, ele consta como locador, pouco importando, em relação ao locatário, que a propriedade fosse de outras pessoas – no caso, das denunciadas da lide.

Também deve se observar que apenas uma das denunciadas ofereceu resposta à lide secundária, tendo a outra deixado passar em branco o prazo da resposta. No apelo constam como recorrentes Fábio e “outras”, mas a denunciada Mariane, que nem sequer contestou, não está representada nos autos, devendo se entender que o apelo foi interposto por Fábio e por Ariane, apenas.

O autor acostou à inicial fotografias (fls. 29/36) do estado do imóvel após as chuvas, as quais o locatário classificou como motivo de força maior, devido aos estragos que teriam causado no Estado de São Paulo como um todo. Só que o réu não trouxe nenhuma prova do fato desconstitutivo do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

direito do locador, referente ao suposto motivo de força maior advindo de chuvas mais intensas do que o normal e não esperadas naquele período. Tratou-se de mera alegação.

Mera alegação também foi a do autor quando afirmou ter despendido o valor de R\$ 8.760,00 para consertar danos no imóvel, na medida em que nenhum documento foi juntado por ele nesse sentido. Então, evidentemente, não se podia condenar o locador em indenização material, como bem entendeu o magistrado sentenciante.

Mas, no caso em análise, o prejuízo moral é mais do que evidente, porque se obrigou o locatário a deixar o imóvel, imprecioso à habitação, tendo se correr para obter outro local para sua moradia e da família, sendo até intuitivo do prejuízo nesta seara.

Assim, os danos morais que o autor sofreu advieram do fato de ele ter de sair do imóvel antes da data aprazada e ter sido obrigado a conviver com vazamento em sua casa por determinado período, situação que causa mais do que mero aborrecimento.

O valor pedido e deferido, de R\$ 5.000,00, mostra-se condizente com a proporcionalidade e a razoabilidade.

O fato de o locatário ter realizado vistoria no imóvel antes de se mudar não isenta o locador, diante de tudo o que se disse e em especial do fato de que uma simples vistoria não detecta problemas de vazamento e infiltração.

Os apelantes aduzem que *“não faz sentido condenar o apelante e após condenar as apelantes a restituírem o apelado”*, esquecendo-se de que essa é a premissa da denúncia da lide, que o próprio réu locador optou por fazer.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Assim, nada há a ser alterado na sentença, anotando-se que o recurso foi interposto pelo réu junto com a denunciada e que não há insurgência quanto à condenação na lide secundária.

Por fim, inexistente causa para a condenação do autor em litigância de má-fé, até porque os apelantes estão saindo vencidos aqui em parte da ação proposta.

Estas as razões pelas quais meu voto nega provimento ao recurso, majorando os honorários de advogado em desfavor do réu para R\$ 1.700,00.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Desembargador