



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000405704

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001566-33.2023.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que é apelante MARIA APARECIDA RODRIGUES PEREIRA, é apelado PAULO GUSMÃO DE FARIA.

ACORDAM, em 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1001566-33.2023.8.26.0269
Apelante: Maria Aparecida Rodrigues Pereira
Apelado: Paulo Gusmão de Faria
Comarca: 1ª Vara Cível do Foro de Itapetininga
Magistrado(a): Jairo Sampaio Incane Filho

Voto nº 5699

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PEDIDO IMPROCEDENTE. **I. Caso em Exame:** Recurso de apelação interposto pela autora contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de extinção de condomínio com pedido de alienação judicial de imóvel, condenando o réu ao pagamento de aluguéis desde a citação. **II. Questão em Discussão:** Determinar se a autora tem direito ao recebimento de aluguéis retroativos aos últimos cinco anos, devido ao descumprimento de acordo judicial pelo réu. **III. Razões de Decidir:** A sentença aplicou corretamente a teoria da boa-fé objetiva, conforme artigo 422 do Código Civil, que impõe ao credor o dever de mitigar seus prejuízos. A autora permaneceu inerte por 12 anos após a homologação do acordo, não podendo exigir reparação por lucros cessantes referentes ao período anterior à citação. **IV. Dispositivo e Tese:** A teoria da mitigação de prejuízos impede a reparação por danos que poderiam ter sido evitados com diligência. A inércia da parte prejudicada afasta o direito à reparação retroativa. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MARIA APARECIDA RODRIGUES PEREIRA**, contra a r. sentença proferida às fls. 180/185, cujo relatório se adota que, nos autos da ação de extinção de condomínio com pedido de alienação judicial de imóvel, ajuizada em face de **PAULO GUSMÃO DE FARIA**, julgou parcialmente procedente o pedido inicial para: “a) *DECRETAR extinto condomínio sobre o bem litigioso, determinando-lhe a alienação judicial, com rateio dos preços, obrigações reais e despesas na*

proporção da cota parte de cada condomínio, pelo valor mínimo da avaliação (R\$317.000,00); b) CONDENAR a parte requerida ao cumprimento da obrigação de pagar aluguel à requerente, desde a data da citação, enquanto perdurar o uso e gozo exclusivo do imóvel comum, na proporção da cota parte da autora (valor total do aluguel fixado em R\$ 1.265,00), com correção monetária, desde os respectivos vencimentos, pela Tabela Prática do TJSP, e juros moratórios de 1% ao mês.”

Embargos de declaração opostos pelo réu, às fls. 188/190, os quais restaram acolhidos na r. decisão de fls. 195/196, para contar no item 'b' da r. sentença: “*b) CONDENAR a parte requerida ao cumprimento da obrigação de pagar aluguel à requerente, desde a data da citação, enquanto perdurar o uso e gozo exclusivo do imóvel comum, no equivalente a 50% da diferença do valor de locação dos imóveis, consistente em R\$177,89 (valor de locação dos imóveis às fls. 156), com correção monetária, desde os respectivos vencimentos, pela Tabela Prática do TJSP, e juros moratórios de 1% ao mês.”*

Irresignada, apela a autora, às fls. 199/204, sustentando que a r. sentença de primeiro grau foi equivocada ao não acolher integralmente seu pedido de condenação ao pagamento de aluguéis retroativos, correspondentes aos últimos 5 anos, no valor total de R\$10.650,00. A autora argumenta que, devido ao descumprimento do acordo judicial pelo réu, que impediu a venda do imóvel conforme pactuado, ela sofreu prejuízos materiais ao não receber os valores de locação que lhe eram devidos. Alega, ainda, que o valor fixado na r. sentença, referente aos aluguéis desde a citação, não é suficiente para ressarcir os lucros cessantes, pleiteando a reforma da decisão para que seja reconhecida a responsabilidade do réu pelos aluguéis retroativos.

Recurso regularmente processado e isento do recolhimento das custas de preparo, por ser a autora beneficiária da gratuidade judiciária (fls. 39).

Contrarrazões apresentadas às fls. 208/214.

Oposição ao julgamento virtual, às fls. 218.

É o relatório.

Em fase de juízo de admissibilidade, anoto que se encontram presentes nos autos os requisitos legais necessários para o processamento do recurso.

O recurso não comporta provimento.

Sustenta a autora que, em razão do descumprimento do acordo judicial homologado no processo de divórcio, que previa a venda do imóvel até o prazo de 12 meses, deveria o réu ser condenado ao pagamento dos lucros cessantes relativos aos últimos cinco anos e não apenas a partir da citação como constou no *decisum* recorrido.

Todavia, a r. sentença, ao afastar a pretensão da autora quanto aos aluguéis retroativos aos últimos cinco anos, corretamente aplicou a teoria da boa-fé objetiva, conforme consagrado no artigo 422 do Código Civil, que impõe ao credor o dever de mitigar seus prejuízos.

Não se olvida que restou acordado entre as partes o prazo de doze meses para a venda do imóvel, contudo, a autora, ao permanecer inerte por 12 anos após a homologação do referido acordo, não pode ser considerada isenta de responsabilidade por essa inércia. A ausência da busca de solução para o descumprimento do acordo não pode ser atribuída exclusivamente ao réu, que também não pode ser responsabilizado por prejuízos que a autora deixou de mitigar ao longo desse período.

A teoria da mitigação de prejuízos, ou "duty to mitigate the loss", não apenas visa evitar que o prejudicado se beneficie de sua própria inércia, mas também objetiva proteger a parte inadimplente de ser responsabilizada por danos que poderiam ter sido evitados com a devida diligência. A autora, ao não tomar nenhuma medida para buscar o cumprimento do acordo, demorando mais de uma década para ajuizar a presente demanda, não pode exigir que o réu arque com os prejuízos decorrentes dessa inatividade.

Não se trata de ignorar o descumprimento do acordo pelo réu, mas sim de reconhecer que a autora teve tempo hábil para tomar as medidas necessárias para preservar seus direitos, sem, no entanto, se mostrar diligente nesse sentido. Assim, ao ajuizar a ação apenas em 2023, após mais de uma década de descumprimento, a autora não pode demandar a reparação dos lucros cessantes referentes ao período anterior à citação.

Ademais, o entendimento de que a parte prejudicada deve buscar a reparação de seu dano de maneira diligente é amplamente acolhido pelos tribunais, que têm afastado pedidos de reparação por prejuízos que poderiam ter sido evitados com a adoção de medidas adequadas dentro de um prazo razoável.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR E CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA RELATIVA DO RÉU. RESCISÃO DO CONTRATO. LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO. DUTY TO MITIGATE THE LOSS. DEFERIMENTO A PARTIR DA CITAÇÃO. PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS E DE IPTU. NÃO COMPROVAÇÃO. INDEFERIMENTO. 1. Apelação interposta contra a r. sentença que, nos autos da ação de rescisão de contrato c/c perdas e danos ajuizada, julgou parcialmente procedentes os pedidos para decretar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda em razão da inadimplência relativa do réu, assegurando a retomada da posse do imóvel objeto do contrato à autora, mediante devolução das parcelas pagas pelo réu. 2. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça - STJ e deste e. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios é devida a indenização pela ocupação do imóvel, em função da rescisão do contrato em decorrência da inadimplência do comprador, com determinação de restituição de todos os valores pagos. Entendimento

corroborado por recente modificação legislativa - Lei 13.786/2018. 3. É dever aos contratantes adotarem medidas necessárias e possíveis para que o dano não seja agravado (duty to mitigate the loss), dever que decorre da proibição do exercício abusivo do direito de cláusula geral da boa-fé objetiva. No caso, com a demora na retomada do bem, ou mesmo cobrança das parcelas em mora, a empresa apelante contribuiu para o prejuízo a ser suportado pelo apelado, ocupante do imóvel, assim descabe o deferimento de lucro cessante nesse período. 4. No entanto, tendo em vista que o ajuizamento da presente ação configura o fim da inércia da apelante e que, de fato, é devida a indenização pela ocupação, considero que essa reparação, no caso analisado, deve ser deferida a partir de quando o réu foi citado, ou seja, 28/03/2018 (Num 6483733), haja vista o fim da inércia da apelante e constituição do apelado em mora. 5. Não havendo comprovação de inadimplência do réu, no que diz respeito aos débitos condominiais e tributários incidentes sobre o imóvel, tampouco comprovação de pagamento de tais débitos pela apelante, não há como se acolher a pretensão de condenar o réu ao pagamento de ?eventuais débitos inadimplidos?, posto tratar-se de pleito genérico, abstrato e incerto. 6. Apelação conhecida e parcialmente provida.”
(TJ-DF 07143378520178070001 DF 0714337-85.2017.8.07.0001, Relator: CESAR LOYOLA, Data de Julgamento: 28/03/2019, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 01/04/2019 . Pág.: Sem Página Cadastrada.) - destaquei

“Ação de extinção de condomínio cumulada com arbitramento de aluguéis. Sentença de parcial procedência da ação e improcedência da reconvenção. Apelação interposta pelos autores. Imóvel pertencente a ambas as

partes. Uso exclusivo do bem pela apelada. Indenização por lucros cessantes, decorrente da injusta privação da posse dos condôminos, que é devida. Irrelevância da ausência de indicação do valor pretendido pelos apelantes na petição inicial, diante da possibilidade de avaliação do imóvel em fase de cumprimento de sentença. "Aluguel" arbitrado em 0,5% do valor de avaliação do imóvel, respeitada a proporção das frações ideias de cada condômino. Incidência no período compreendido entre a data da citação até a efetiva desocupação. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido." (TJ-SP - AC: 10659347120218260576 SP 1065934-71.2021.8.26.0576, Relator: Christiano Jorge, Data de Julgamento: 09/11/2022, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/11/2022) – destaquei

Portanto, não há como acolher o pedido da autora para que os aluguéis sejam retroativos aos últimos cinco anos, especialmente quando a sua própria inércia contribuiu para a perpetuação da situação prejudicial. A decisão do juízo *a quo*, ao limitar o pagamento dos aluguéis a partir da citação, está em conformidade com o entendimento consolidado sobre a matéria, e não merece reforma.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator