



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410538

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020597-98.2022.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que são apelantes MARCO POLO e VERA LÚCIA MEIRELLES JUNQUEIRA POLO, são apelados MARIANA RIBEIRO VIEIRA MARTINEZ (JUSTIÇA GRATUITA), ANTONIO FERNANDO RIBEIRO VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), APARECIDA HELENA ORTIZ DE FREITAS VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e RITA APARECIDA RIBEIRO VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36309

Apelação Cível 1020597-98.2022.8.26.0196

Apelantes: Marco Polo e Vera Lúcia Meirelles Junqueira Polo

**Apelados: Mariana Ribeiro Vieira Martinez, Antonio Fernando Ribeiro Vieira,
Aparecida Helena Ortiz de Freitas Vieira e Rita Aparecida Ribeiro Vieira**

Comarca: Franca

Juiz: Humberto Rocha

Apelação. Ação de cobrança de valores acessórios à locação. Imóvel urbano. Sentença de improcedência. Rescisão do contrato por culpa da ré. Vícios graves no imóvel não solucionados pelo proprietário e que só foram percebidos em sua real dimensão após as chuvas. Infiltrações e outros vícios na qualidade da edificação. Multa por rescisão antecipada que não é devida pelas locatárias. Recusa do proprietário em receber as chaves. Impossibilidade de cobrança do aluguel no período entre a desocupação do imóvel e a entrega das chaves. Demora no recebimento das chaves que é de responsabilidade do locador. Autor que não pode se beneficiar da própria resistência em recebê-las. Postura que viola a boa-fé objetiva. Prova de pagamento das faturas de consumo e do último mês de aluguel pela parte ré. Cobrança indevida. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso contra a respeitável sentença por meio da qual, nos autos de ação de cobrança, foi julgada improcedente a demanda. Pela sucumbência, a parte autora foi condenada ao pagamento de custas e despesas do processo, além de honorários fixados em 20% sobre o valor da causa (fls. 373/384).

Inconformada, apela a parte autora. Faz síntese da demanda. Alega que a sentença considerou como termo final da locação o mês de dezembro de 2021, mas as chaves foram entregues aos locadores somente em 25/05/2022. Sustenta que faz jus ao recebimento dos aluguéis referentes ao período, com fundamento no art. 569 do Código Civil. Impugna o reconhecimento da culpa da locadora pela rescisão do contrato. Aduz que os vícios no imóvel têm origem no mau uso do bem pela locatária. Argumenta que o laudo de vistoria inicial atesta o perfeito estado de conservação do imóvel antes da locação. Defende a condenação da parte ré ao pagamento dos aluguéis atrasados, multa pela rescisão antecipada do contrato, energia elétrica, seguro e reparos no imóvel. Requer, ao final, a reforma da sentença, para que seja julgada procedente a demanda, com a consequente inversão do ônus de sucumbência (fls. 403/412).

Houve resposta (fls. 418/438).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, afasta-se a preliminar de deserção, pois houve a complementação do valor do preparo, nos termos do art. 1.007, § 2º, do Código de Processo Civil.

Consta dos autos que as partes firmaram contrato de locação de imóvel urbano, com vigência de 13/02/2021 a 12/08/2023, pelo valor mensal de R\$ 2.000,00, acrescido de IPTU e seguro contra incêndio (fls. 8). O ajuste prevê a obrigação do locatário restituir o imóvel, ao término do contrato, completamente desocupado, em perfeito estado de conservação e limpeza, juntamente com a quitação das três últimas contas de água e esgoto, força e luz, condomínio, talão de IPTU e demais encargos pertinentes, além de multa no valor de três aluguéis no caso de rescisão antecipada.

Na cláusula sétima do ajuste consta que a locatária reconhece que o imóvel está em perfeitas condições de ser imediatamente utilizado, fazendo menção ao laudo de vistoria inicial (fls. 11).

A parte autora juntou o laudo de vistoria inicial do imóvel (fls. 21/94).

Em contestação, a parte ré alegou que desocupou o imóvel em 16/11/2021 e que fez depósito em conta no Banco do Brasil, em consignação, pelo fato da imobiliária se recusar a receber o aluguel. Alega, igualmente, que a locadora se recusava a receber as chaves, motivo pelo qual só foram entregues em maio de 2022, conforme aviso de recebimento. Atribui à parte autora a culpa pela rescisão do contrato, alegando que o imóvel estava em péssimas condições. Afirma que notou infiltrações no imóvel após o início do período de chuvas, o que não era possível constatar em laudo de vistoria. Junta fotos dos defeitos no imóvel percebidos após as chuvas (fls. 269/307), e das tratativas com a imobiliária a respeito dos problemas (fls. 229/254).

As provas trazidas aos autos são suficientes para constatar que as chuvas revelaram problemas estruturais no imóvel e que alguns deles, ademais, não puderam ser verificados em sua real dimensão na ocasião da vistoria. Dessa forma, não se pode acolher a alegação do apelante, no sentido de que a cláusula contratual prevê o “perfeito estado” do imóvel, já que a sua redação não corresponde à realidade dos fatos.

A própria imobiliária reconhece a existência de problemas estruturais no imóvel, como se vê, por exemplo, na conversa datada de 17/09/2021, em que a funcionária da imobiliária escreve o seguinte: *“o proprietário arrumou o muro para a senhora aquela vez. Mas a manutenção do portão não é de responsabilidade dele, tendo em vista que não é um problema estrutural”* (fls. 252).

De mais a mais, nota-se que o contrato foi firmado em

13/02/2021. Poucos dias depois, em 16 de fevereiro, a locatária já relatou à imobiliária a existência de problemas estruturais no imóvel, posteriormente admitidos pelo proprietário, de modo que não é crível que os vícios constatados tenham se dado por mau uso, em tão curto espaço de tempo.

O que se nota é que a parte autora, inconformada com a rescisão antecipada do contrato, busca se furtar de sua responsabilidade com a manutenção do bem, atribuindo aos locatários o ônus de providenciar reparos diversos e solucionar problemas de infiltração que não causaram, em imóvel que sequer lhes pertence. O acolhimento de sua pretensão, nesse sentido, configuraria verdadeira hipótese de enriquecimento sem causa, o que não é admitido pelo ordenamento jurídico brasileiro.

De mais a mais, foram inúmeras as tentativas da parte ré em solucionar amigavelmente o impasse, porém, sem sucesso. Há provas, inclusive, de agendamento de serviço de manutenção no local que, no dia e hora marcados, não foi realizado, conforme novamente admitido pela imobiliária (fls. 251).

O próprio laudo de vistoria inicial atesta a existência de inúmeros defeitos no imóvel, sendo impossível a conclusão de que se encontrava em “perfeito estado”, como bem reconhecido pelo Juízo *a quo* na sentença apelada (fls. 375/381). É evidente, portanto, a culpa da parte autora pela rescisão do contrato.

Também não há falar em pagamento de aluguel referente aos meses compreendidos entre a entrega do imóvel e o recebimento das chaves pelo locador, que não nega ter se recusado ao recebimento das chaves. Nesse sentido, não pode a parte autora tentar se beneficiar com a demora na entrega das chaves que ela própria se recusou a receber, pois a postura viola a boa-fé objetiva.

Finalmente, não procede a pretensão de cobrança dos valores devidos a título de faturas de consumo, pois a parte ré se desincumbiu do ônus de comprovar o pagamento (fls. 213/214). O valor do aluguel do mês de dezembro de

2021, por sua vez, foi depositado em consignação (fls. 215/218).

Assim, por ter dado adequado desfecho à crise de direito material levada à apreciação do Estado-juíz, a sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Não cabe a majoração dos honorários na fase recursal, porquanto já fixados em seu patamar máximo no pronunciamento recorrido.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora