



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440159

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017599-08.2023.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada LEIA MARIA GALIONI GRECHI, é apelado/apelante DIEGO TORRES SALETTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso da autora e deram parcial provimento ao recurso do réu. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APEL. N° 1017599-08.2023.8.26.0008

COMARCA: SÃO PAULO (4ª VC — F. R. TATUAPÉ)

**APTES/APDOS: LEIA MARIA GALIONI GRECHI E DIEGO
TORRES SALETTI**

JD 1º GRAU: RUBENS PEDREIRO LOPES

VOTO N° 56.305

APELAÇÃO AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C. C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. Julgamento no estado que atendeu ao disposto no art. 355, I, do Código de Processo Civil. Cerceamento de defesa não caracterizado. Locatária que se comprometeu a realizar a pintura do imóvel (interna e externa), adequação das instalações elétricas e outras benfeitorias, em troca do abatimento de um mês de aluguel. Dano material não configurado. Rescisão contratual ante a recalcitrância do locador em consertar as infiltrações existentes no imóvel. Infringência do quanto disposto no art. 22 da Lei nº 8245/91. Violações de parte a parte. Dano moral não caracterizado na espécie. Recurso da autora desprovido e, provido parcialmente o do réu.

Trata-se de apelações interpostas por **LEIA MARIA GALIONI GRECHI** e **DIEGO TORRES SALETTI** nos autos da ação de obrigação de fazer c. c. indenização por danos material e moral, movida pela primeira contra o último, com pedido julgado parcialmente procedente, para condenar o réu ao pagamento de multa prevista na cláusula décima terceira do contrato, no valor de R\$5.833,50 (cinco mil, oitocentos e trinta e três reais e cinquenta centavos), com correção monetária desde a assinatura e juros moratórios, incidentes da citação, além de indenização por dano moral no importe de R\$5.000,00

(cinco mil reais), com correção monetária e juros moratórios, ambos da data da r. sentença. Em razão da sucumbência recíproca, repartiu as despesas processuais, imputando o pagamento de trinta por cento (30%) delas à autora e setenta por cento (70%) ao réu. Fixou a verba honorária em dez por cento (10%) sobre o proveito econômico obtido (diferença entre o valor atualizado da causa e o atualizado da condenação) ao patrono do réu, bem como o réu deverá pagar dez por cento (10%) do valor da condenação ao patrono da autora (fls. 558/563).

Sustentou a autora, em síntese, que tem direito ao recebimento da indenização por danos materiais, porque não se trata de benfeitorias, mas, sim, de consertos dos danos estruturais que surgiram no imóvel, cuja responsabilidade é do locador-réu (fls. 566/573).

Sustentou o réu, em síntese, que teve seu direito de defesa cerceado, porque a produção de prova testemunhal era indispensável; que a multa não é aplicável, porque o imóvel era habitável e não conseguiu atender às reclamações da autora, porque essa se recusava a autorizar a entrada no imóvel quando estivesse ausente, sendo que não estava disponível em diversas oportunidades; que não houve dano moral (fls. 579/591).

Apenas o réu apresentou contrarrazões de apelação (fls. 597/609).

É o relatório.

O julgamento no estado atendeu ao que

determina o art. 355, I, do Código de Processo Civil, que contém comando imperativo e não faculdade ao julgador, não se podendo falar em cerceamento de defesa, uma vez que os elementos contidos nos autos são suficientes para o equacionamento da questão.

De inteira aplicação para o caso a imposição contida no parágrafo único do art. 370 do mesmo Codex, que determina ao julgador o indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias.

As partes firmaram contrato de locação, com início em 15 de abril de 2023 e término previsto para 14 de outubro de 2026, cujo objeto era a casa térrea, com endereço na Rua Juca Mendes nº 82, Vila Carrão, São Paulo, para uso comercial, tendo sido expressamente pactuado que serviria à instalação de uma escola de música (fls. 57/69 e 544/557).

A autora ajuizou esta ação, em 16 de outubro de 2023, pretendendo a concessão de antecipação de tutela, a fim de que fosse determinado ao réu a obrigação de fazer, pertinente ao disposto no art. 22 da Lei nº 8245/91, deferimento dos depósitos dos encargos locatícios, em juízo, bem como a manutenção da posse do imóvel; além disso, a condenação do réu ao pagamento de R\$8.088,00 (oito mil e oitenta e oito reais), a título de indenização por dano material, o pagamento da multa contratual no valor de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) e indenização por dano moral (fls. 01/26).

A tutela de urgência antecipada foi indeferida (fls. 249/250) e a autora comunicou a entrega das chaves, aos 15 de dezembro de 2023 (fls. 297/305).

Passa-se, então, à análise do recurso de apelação da autora, que insiste na condenação do réu ao pagamento de indenização por dano material, ao argumento de que o que gastou para consertar o imóvel se refere à existência de dano estrutural e não benfeitorias.

A autora pretende receber a indenização por dano material relativa ao que gastou com pintura e parte elétrica (fls. 190/191), todavia verifica-se que de acordo com a cláusula vigésima sexta¹ do contrato de locação foi-lhe concedido desconto de um mês de aluguel, para realização da pintura e serviço de elétrica.

Por óbvio que o valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), equivalente ao valor da locação mensal, é menor do que o valor que ela demonstra que gastou – R\$8.088,90 (oito mil e oitenta e oito reais e noventa centavos) (fls. 190/191) -, todavia ela aceitou a contratação da forma como feita, com cláusulas genéricas e, assim,

¹ VIGÉSIMA SEXTA: O locador concede uma bonificação de um mês de aluguel que será descontado no segundo mês de locação, para que a locatária providencie no imóvel os seguintes reparos, sem direito a indenização ou retenção do imóvel: Pintura interna e externa; na garagem onde possui uma cobertura nos fundos do terreno será feito mais uma sala com paredes de drywall; será contratado um eletricista para a adequação da eletricidade aos equipamentos que serão utilizados para a sua atividade; bem como outras adaptações como divisórias com acústicos para o som, sendo que a responsabilidade do material utilizado é de responsabilidade única da locatária, e outras que se fizerem necessárias para a sua adequação.

como a pintura demanda correção e adequação das paredes, não se pode dizer que tal situação resulta de dano estrutural. Ademais, ela não negou que foi realizada prévia vistoria e, em sendo assim, a olho nu, pode se observar que as tomadas não eram adequadas e que seria necessária a substituição.

Dessa maneira, mantém-se o afastamento da indenização por dano material pleiteada, considerando-se a liberdade de contratar das partes, que negociaram, expressamente, referida questão no contrato, tendo a autora aceito toda a responsabilidade relativa à pintura e à parte elétrica que lhe foi imposta, em troca da bonificação de um mês de locação.

No que tange, agora, ao recurso do réu, observa-se que a multa contratual é devida, porque ele reconheceu que o bem apresentava vícios estruturais (infiltrações), sendo que disso ele teve ciência prévia, antes mesmo da reunião extrajudicial realizada pelas partes em 14 de setembro de 2023 (fls. 70/80), tanto assim que das trocas de mensagens entre ele e a imobiliária, é possível ver que tentou mandar um serviçal ao imóvel, em junho de 2023, mas a autora não autorizou a entrada, apontando a necessidade de realização dos reparos durante o mês de julho, tendo em vista se tratar do período de férias, sendo que todos tinham ciência da destinação do imóvel que servia de escola de música, com especialidade em crianças portadoras de necessidades especiais, circunstância explícita no

instrumento contratual firmado entre as partes (fls. 268/282).

Ao singelo argumento de que o profissional não tinha agenda, o réu não se interessou em cumprir a obrigação que lhe era imposta por lei.

Melhor sorte assiste ao réu locador em relação à indenização por dano moral, eis que ausente a justa causa a fundamentar a indenização pleiteada a este título.

Explicitite-se que o dano moral pressupõe ofensa anormal à personalidade, capaz de interferir intensamente em seu comportamento psicológico, situação não verificada na hipótese, em que, apesar do dissabor, a rescisão do contrato de aluguel não causou abalo psicológico ou afrontou os direitos de personalidade da locatária-autora, constituindo-se em ajuste de cláusulas contratuais, em que ambos, autora e ré, tiveram participação para a concretização do resultado.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso da autora e dou provimento parcial ao recurso do réu, para afastar a condenação ao pagamento de indenização por dano moral.

Repartem-se, igualmente, as despesas processuais (cinquenta por cento – 50% – para cada uma das partes) e remanescem inalterados os demais termos da r. sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR