



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442730

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019708-73.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GIOVANI SIQUEIRA FARIA, é apelado MASH PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33059

APELAÇÃO Nº: 1019708-73.2024.8.26.0100

APELANTE: GIOVANI SIQUEIRA FARIA

APELADO: MASH PARTICIPAÇÕES LTDA

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL

JUIZ: CESAR AUGUSTO VIEIRA MACEDO

APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Sentença de parcial procedência, apenas para excluir a cobrança de honorários advocatícios contratuais. Insurgência do executado/embargante. **RESCISÃO ANTECIPADA. SIGNIFICATIVA REDUÇÃO DA VAZÃO DE ÁGUA EM PERÍODOS NOTURNOS.** A rescisão antecipada do contrato pelo locatário está justificada pela inviabilidade de uso regular do imóvel, diante da comprovada deficiência no fornecimento de água nos períodos noturnos, em afronta ao art. 22, inc. I, da Lei nº 8.245/91. Inexigibilidade da multa contratual. **DESPESAS COM PINTURA.** Ocupação do imóvel por apenas um mês. Ausência de vistoria de saída e de comprovação de efetivo desgaste causado pelo locatário. **COBRANÇA DE ALUGUEL E IPTU PROPORCIONAIS.** Não se justifica a cobrança de locativos referentes ao dia em que as chaves foram entregues pelo locatário. **TARIFA BANCÁRIA.** Ausente prova do efetivo desembolso. Embargos à execução procedentes, com a consequente extinção do processo de execução. Sentença reformada. **SUCUMBÊNCIA.** Verbas sucumbenciais imputadas integralmente à exequente/embargada. **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 153/155, que julgou parcialmente procedentes os embargos à execução, apenas para afastar os honorários contratuais, devendo prevalecer os honorários fixados judicialmente. Imputou ao embargante as custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa.

Apela o embargante, sustentando a nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa, em razão do indeferimento da prova oral requerida para comprovar a inabitabilidade do imóvel locado. Alega a contínua e grave deficiência no fornecimento de água, problema reconhecido pela embargada, mas omitido na negociação. Diante da impossibilidade de realizar atividades básicas de higiene, viu-se forçado a utilizar um hotel para tomar banho. Pede o reconhecimento da inexigibilidade da multa contratual por rescisão antecipada, pois a desocupação do imóvel está justificada. O imóvel foi devolvido em perfeito estado e a embargada não demonstrou a despesa com pintura. A tarifa bancária de R\$ 5,00 é indevida, por se tratar de custo administrativo da locadora, sequer comprovada nos autos.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 168/169), com apresentação de contrarrazões a fls. 175/180.

Esta Relatoria concedeu excepcional efeito suspensivo à apelação, nos termos do artigo 1.012, §4º do CPC, reconhecendo a plausibilidade das alegações do apelante (petição nº 2057069-82.2025.8.26.0000).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em 15.05.2023, GIOVANI SIQUEIRA FARIA e MASH NEGÓCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA firmaram contrato de locação residencial, com previsão de aluguel de R\$ 1.400,00 e prazo de 30 meses (fls. 16/24). Em 15.06.2023, um mês após a celebração do negócio, o locatário decidiu desocupar o imóvel, entregando as chaves (fls. 25).

Em 14.08.2023, a locadora ajuizou ação de execução de título extrajudicial (autos nº 1110948-80.2023.8.26.0100), pleiteando o pagamento de: (i) multa por rescisão antecipada do contrato, no valor de R\$ 4.120,67, já reduzido proporcionalmente ao tempo de efetiva ocupação; (ii) despesas com serviço de

pintura, de R\$ 1.400,00; (iii) aluguel e IPTU proporcionais por um dia, respectivamente, de R\$ 46,47 e R\$ 38,89; (iv) tarifa bancária de R\$ 5,00; e (v) honorários advocatícios estipulados contratualmente em 20% do valor do débito.

Em 14.02.2024, o executado promoveu os presentes embargos à execução. Afirmou que, logo nos primeiros dias de ocupação, constatou que o imóvel permanecia quase diariamente sem fornecimento adequado de água no período noturno (fls. 27/77). A locadora enviou prestadores de serviço ao local, mas não solucionou o problema, mesmo com a instalação de um pressurizador. Precisou, por alguns dias, ir a um hotel vizinho para tomar banho, pois, em razão de problema estrutural do imóvel e da política da SABESP de redução da vazão no bairro durante a noite, a pressão de água no apartamento não era suficiente para o regular funcionamento do chuveiro e das torneiras. Trouxe *links* para acesso a vídeos referentes aos fatos alegados (fls. 04). Sustentou a inexigibilidade da multa contratual, do ressarcimento de gastos com pintura, dos locativos referentes ao dia da entrega das chaves, da tarifa bancária e dos honorários advocatícios contratuais de 20% sobre o valor da dívida.

O D. Juízo “*a quo*” recebeu os embargos sem efeito suspensivo (fls. 84).

A locadora impugnou os embargos à execução (fls. 87/131), sustentando que a falta de água em determinados momentos do dia não tem relação com a estrutura do imóvel, mas com a política de redução da pressão da água adotada pela SABESP, que ocorre no período noturno, momento em que o embargante se encontra no imóvel. O locatário foi devidamente atendido, sendo instalada válvula de pressão nas caixas d'água. Não há impedimento para a habitação do imóvel, tanto que foi alugado novamente, pelo mesmo valor (fls. 105/115), inexistentes reclamações do novo locatário. Houve vistoria de entrada (fls. 95/104) e o serviço de pintura foi necessário (fls. 116/119).

Em réplica, o embargante ratificou os termos de sua peça

inaugural, acrescentando que não foi realizada vistoria de saída e que os documentos juntados não são suficientes para demonstrar os gastos com pintura (fls. 135/137).

No processo de execução, após a penhora de um imóvel pertencente ao executado (fls. 139), foi efetuado o depósito do valor integral do débito, para garantir o juízo (148/149).

Instados a especificar as provas que pretendiam produzir (fls. 140), somente o embargante se manifestou, pleiteando a produção de prova oral acerca da inabitabilidade do imóvel (fls. 152).

Sobreveio a r. sentença de parcial procedência, que julgou antecipadamente o feito. O I. Magistrado de primeiro grau reputou suficientes para o deslinde do feito os documentos juntados, pois o embargante não pleiteou a produção de prova pericial e a prova oral não seria adequada para demonstrar questão técnica. Entendeu que a redução da pressão da água ocorria nos períodos noturnos em razão de política da concessionária SABESP, não sendo possível atribuir ao locador a responsabilidade pela situação. A inabitabilidade do imóvel não foi comprovada, tampouco a violação dos deveres previstos no art. 22 da Lei nº 8.245/91. Assim, houve mera desistência do locatário, sendo exigíveis as verbas pleiteadas pela exequente, com exceção dos honorários advocatícios contratuais, prevalecendo os fixados judicialmente.

Relatados os fatos e atos processuais relevantes, passo ao exame do recurso de apelação interposto pelo embargante (fls. 158/167).

É incontroverso que o imóvel locado apresentou frequente deficiência no fornecimento de água nos períodos noturnos, justamente quando o locatário se encontrava em casa, dada sua jornada de trabalho diurna. O conjunto probatório, especialmente vídeos e mensagens eletrônicas juntados aos autos, demonstra de forma suficiente que a utilização do imóvel para fins residenciais foi

se não inviabilizada, ao menos seriamente comprometida. Esta condição não decorreu de episódio pontual, mas de falha estrutural do sistema hidráulico do edifício, incompatível com a função essencial da moradia.

A locadora, embora tenha reconhecido a deficiência e realizado tentativas de correção, não logrou êxito em solucionar o problema, tampouco comunicou previamente ao locatário tal peculiaridade do imóvel, o que infringe os deveres previstos no art. 22, incisos I, da Lei nº 8.245/91.

Assim, embora a embargada não seja responsável pelas políticas adotadas pela SABESP, deve realizar as adaptações necessárias na estrutura do imóvel para sanar os problemas de vazão no período noturno, ou ao menos informar expressamente ao locatário esta condição.

Não impressiona a circunstância de o imóvel ter sido alugado novamente. É possível que a locadora tenha solucionado o problema estrutural, quiçá aumentando o volume da caixa d'água e instalando bombas de pressão, como sugeriu o embargante, ou então que a redução da vazão no período noturno não cause transtornos à rotina específica do novo locatário.

A situação narrada justifica a rescisão antecipada do contrato, sem a imposição de multa ao embargante. Respeitado o entendimento do D. Sentenciante, não se trata de mera desistência imotivada, mas de reação legítima à inexecução contratual por parte da locadora.

No tocante à cobrança pela pintura do imóvel, não há comprovação idônea da necessidade do serviço. O imóvel foi ocupado por exíguo período de 30 dias, sem que tenha havido vistoria de saída, tampouco demonstração de que a pintura tenha sido realizada em decorrência de desgaste causado pelo locatário.

Quanto aos valores referentes ao aluguel e IPTU proporcionais a

um único dia, a cobrança também deve ser afastada. É incontroverso que o embargante pagou os locativos que se referiam à ocupação do imóvel entre 15.05.2023 e 14.06.2023. A entrega das chaves, formalizada em 15.06.2023, marca o fim da posse direta pelo locatário, não se justificando a imposição de encargos relativos a esse dia, porquanto se presume a ausência de efetiva fruição do bem.

Por fim, a cobrança de tarifa bancária de R\$ 5,00 carece de respaldo probatório, não tendo havido comprovação de efetivo desembolso.

Afastadas, portanto, as verbas pleiteadas na execução — multa por rescisão contratual, despesas com pintura, aluguel e IPTU proporcional a um dia, e tarifa bancária — impõe-se a procedência dos embargos à execução, com a consequente extinção da execução.

Diante do provimento integral do recurso, a exequente, ora embargada, arcará com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% sobre o valor atualizado da execução, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora