



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

**29ª Câmara de Direito Privado**

**Registro: 2024.0000379782**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001509-12.2022.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante MÔNICA SANTINI FROIS PICÓN, são apelados CRISTINA LEMOS e TOZAK TUNG POP PIMENTEL.

**ACORDAM**, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

**FABIO TABOSA**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

**29ª Câmara de Direito Privado**

**Apelante: Mônica Santini Frois Picón**

**Apelados: Cristina Lemos e Tozak Tung Pop Pimentel**

**Apelação nº 1001509-12.2022.8.26.0152 - 3ª Vara Cível de Cotia**

**Voto nº 27.804**

**Locação. Demanda de cobrança de valores em atraso ajuizada pela locadora. Reconvenção de cunho indenizatório por parte da inquilina e do fiador. Prova dos autos que indica conversações entre as partes, em paralelo à locação, visando futura venda do imóvel à locatária. Piscina com problemas nas pastilhas, expressamente ressalvados no contrato. Locadora que, expressamente, autorizou a troca integral das pastilhas pela locatária, assumindo a responsabilidade pelo custeio e prevendo a dedução quando de futura negociação do imóvel. Frustração desse negócio translativo, outrossim, que não altera a perspectiva do reembolso prometido, em clara exceção à cláusula de não indenizabilidade das benfeitorias pactuada no âmbito da locação. Despesa que ordinariamente não seria feita pela inquilina, superior a R\$ 40 mil, e que foi norteadada pela expectativa de ressarcimento. Negativa da locadora em tal sentido atentatória à boa-fé objetiva. Peculiaridades do caso concreto. Exclusão do ressarcimento pedido na reconvenção, contudo, quanto a dois outros gastos, de valores menores, estranhos a essa obra e feitos em momento posterior, em relação aos quais, aí sim, prevalece o pacto literal do contrato. Sentença parcialmente reformada quanto à reconvenção, mantido o julgamento de procedência parcial mas com redução do objeto da condenação. Apelação da autora-reconvinda parcialmente provida para tal fim.**

**VISTOS.**

A r. sentença de fls. 172/179 julgou procedente demanda de cobrança de aluguéis e acessórios, tendo por base contrato de locação de imóvel residencial, ajuizada pela locadora em face da locatária e do fiador; entendeu o MM. Juiz, para tanto, devidamente demonstrada a existência da relação locatícia e não negado, de outra parte, o inadimplemento dos aluguéis e demais encargos locatícios

apontados na inicial; por força disso, condenou os réus, solidariamente, ao pagamento dos valores de R\$ 12.379,61 (doze mil, trezentos e setenta e nove reais e sessenta e um centavos), a título de aluguéis em aberto, R\$ 3.254,38 (três mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos), relativos a contas de consumo de água, e R\$ 354,53 (trezentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), referentes a contas de consumo de energia elétrica, com correção desde o ajuizamento da demanda e acréscimo de juros de mora desde a citação. Julgou, por outro lado, parcialmente procedente a reconvenção apresentada pelos réus, considerando evidenciada, no caso, a existência de ajuste entre as partes para futura compra do imóvel, bem como intuito de celebração de compromisso de compra e venda, do qual a locação seria mera etapa preparatória, não chegando a ser instrumentalizado o segundo negócio, contudo. Entendeu, de toda forma, que as vultosas reformas realizadas pela locatária no imóvel teriam tido por causa a intenção das partes em tal sentido, de modo que, pelas peculiaridades do caso concreto, não prevaleceria a cláusula de renúncia à indenizabilidade de benfeitorias, sob pena de ofensa à boa-fé objetiva, daí fazer jus a inquilina ao ressarcimento dos valores despendidos. Em assim sendo, condenou a autora-reconvinda ao pagamento da quantia de R\$ 43.572,00 (quarenta e três mil, quinhentos e setenta e dois reais), com atualização desde os desembolsos, pelo locatário-réu, e acréscimo de juros de mora desde o ajuizamento da reconvenção, admitindo-se a compensação dos créditos em fase de cumprimento de sentença.

Apela tão somente a autora-reconvinda (fls. 186/209), insistindo jamais ter-se iniciado qualquer negociação de compra e venda do imóvel, tendo os réus tão somente sugerido a celebração de contrato de locação por prazo determinado, a fim de conhecer melhor o imóvel, de modo que, caso o interesse persistisse, ofereceriam uma proposta de compra; acresce comprovar-se o alegado pelo próprio teor do pacto de locação firmado entre as partes, que nada preveria em torno de eventual intenção de compra, mas, ao reverso, cláusulas típicas de locação, inclusive com a expressa concessão de abatimento do valor do aluguel por doze meses como forma de compensar as falhas existentes no imóvel (explicitadas no próprio contrato). Sustenta, em relação

aos gastos da locatária com os reparos na piscina, que, houvesse manifestação futura da mesma em torno da aquisição do imóvel, o valor gasto seria abatido do preço total, condição, contudo, que não se cumpriu, tanto que, comunicado o interesse dela, locadora, de retomar o imóvel, três meses antes do encerramento da locação, teria obtido como resposta da locatária a confirmação de desocupação ao final do prazo pactuado, de modo que descabido, em se tratando de mera execução do contrato de locação, qualquer abatimento. Por fim, aponta a inexistência de qualquer prova de que tenha autorizado a realização das benfeitorias correspondentes aos recibos acostados, assim como a retirada pela própria locatária, quando da desocupação do imóvel, de equipamento de aquecimento da piscina incluído nos cálculos apresentados. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de improcedência da reconvenção.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se os apelados em contrarrazões no prazo legal (fls. 216/227).

**É o relatório.**

Prospera parcialmente o inconformismo.

Embora não se possa chegar ao ponto de afirmar, como fez a r. sentença, que a locação tenha sido pactuada como negócio preparatório de uma futura compra e venda, tampouco que tenha sido ajustada uma locação com opção de compra (já que, simplesmente, nada em tal sentido consta do contrato de locação firmado), parece claro que as partes, chegaram, sim, a aventar entre si, por meio de conversações não reproduzidas nos autos, a hipótese de aquisição, pela locatária e fiador, do imóvel locado.

Não chegou a haver conclusão de qualquer ajuste de vontades em tal sentido, não se podendo dizer sequer que estabelecidas as bases para a celebração de um compromisso de compra e venda, que justamente por isso não foi reduzido a escrito, tampouco ressalvado no próprio instrumento particular relativo ao contrato de locação, como seria natural esperar na hipótese de existência de intenção forte o

suficiente para ser desde logo anunciada pelos interessados.

Mas, repita-se, conversações em torno dessa hipótese, que parecia interessar aos réus, certamente houve, de outra forma não podendo ser entendida a referência pela locadora, em conversa por aplicativo de mensagem antes mesmo do início da locação, à possibilidade de troca, pela locatária, de todo o revestimento da piscina (já que as pastilhas existentes estavam se soltando), com promessa de abatimento do valor dessa reforma em relação ao preço da casa, *quando fosse adquirida por eles, réus* (cf. fl. 101).

E é essa a questão a ser devidamente entendida.

A locadora, ora apelante, autorizou a reforma e assumiu, inequivocamente, a responsabilidade por seu custo. O fez ante a perspectiva de que o imóvel viesse a ser vendido, mas, sem dúvida, assumiu o encargo.

E, nos termos em que posta a assertiva, não se pode, em absoluto, ter como condição do ressarcimento a efetivação da venda, mesmo porque não havia, então, compromisso devidamente firmado pelos potenciais compradores, senão conversações. A menção à venda foi feita por ser essa a hipótese mais provável, a ponto de ali ser referida como certa, mas não autoriza a ilação de que, frustrada a venda, caberia à locatária suportar o custo respectivo.

A piscina, incontroversamente, tinha problemas no acabamento, até mesmo comprometedoras de seu uso, e o imóvel foi entregue em tais condições para a locação. Não é da experiência comum que, num quadro como esse, pudesse ser esperado da inquilina a assunção dos custos de reparo, até mesmo em face de seu vulto, visto ter sido despendida quantia superior a R\$ 40 mil com a obra.

Não houve, é bem de ver, a concessão de qualquer desconto com essa finalidade. O contrato de locação, outrossim, previu a necessidade de reparo na porta de entrada do imóvel, o que seria feito por conta da locatária, como expressamente declinado na cláusula 14.1 (fl. 18). Quanto à piscina, por outro lado, veio expressamente consignado (cláusula 14.2), no ajuste locatício escrito, o problema da soltura das pastilhas, com previsão de que a piscina permaneceria assim no prazo da locação, e que

a locatária poderia passar massa corrida sobre as pastilhas para tentar minimizar o problema.

A autorização em termos pessoais dada por aplicativo, portanto, desbordou dos próprios termos do contrato de locação, e introduziu uma ideia de reforma que nele não constava, mas em relação à qual a locadora, inequivocamente, assumiu a responsabilidade pelos custos correspondentes (tanto que feita a concessão do abatimento desse valor relativamente a eventual preço de venda).

Insista-se, todavia: essa assunção de responsabilidade vale também para a hipótese de prosseguimento da locação sem qualquer pacto novo posterior, até porque não haveria razão para, nas circunstâncias, interpretar de modo diverso a manifestação das partes.

Muito menos seria natural imaginar que, para despesa desse vulto e dessa natureza, fosse a inquilina se dispor a efetuar desembolso tão grande, logo ao entrar no imóvel.

Indiscutivelmente, a reforma foi feita porque a locadora autorizou e porque disse que assumiria o custo correspondente. E, se ao final do prazo de locação, houve pura e simples devolução do imóvel, nem por isso deve se ter por prejudicada a promessa de ressarcimento, sendo incensurável, aí, o raciocínio da r. sentença em torno da necessidade de prestígio à boa-fé objetiva e à expectativa criada no tocante à locatária, dado que a levou a concretamente executar a obra.

Trata-se, nas circunstâncias, de uma exceção, aberta por expressa e inequívoca manifestação da locadora, à cláusula de renúncia pela locatária à indenizabilidade das benfeitorias.

A autorização na conversa de 25/11/2019, enfim, vale muito mais pela inequívoca indicação da responsabilidade final pelo custo da reforma do que pela referência, meramente circunstancial, a um confronto com o preço de possível venda futura.

Um reparo há que se fazer, contudo, no tocante à r. sentença: as notas apresentadas pelos réus-reconvintes indicam um gasto total de R\$ 40.662,00 com



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

**29ª Câmara de Direito Privado**

a reforma da piscina, em janeiro de 2020, que se enquadra no raciocínio até aqui desenvolvido. Mas, paralelamente, apontam para um reparo de vazamento hidráulico, ocorrido em setembro de 2021 (R\$ 1.000,00, cf. fl.122), e para um conserto no telhado, feito em fevereiro de 2021 (R\$ 1.910,00, cf. fl. 123), em ambos os casos sem qualquer relação para com o contexto em que assumida a responsabilidade de custeio pela locadora.

Em tais condições, a r. sentença deve ser parcialmente reformada, no que diz respeito à reconvenção, para o fim de reduzir o alcance da condenação para o valor de R\$ 40.662,00 (quarenta mil, seiscentos e sessenta e dois reais), em vez dos R\$ 43.572,00 originalmente acolhidos, sem interferência na disciplina da sucumbência prevista na r. sentença.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao apelo.

**FABIO TABOSA**

**Relator**