Registro: 2024.0001246464

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1135466-71.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ISAURA MARIA SOARES DA SILVA, é apelada VALERI PARMESAN CONDE.

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 do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1135466-71.2022.8.26.0100
Comarca: São Paulo
Apelante: Isaura Maria Soares da Silva
Apelado: Valeri Parmesan Conde
TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado
(Voto nº SMO 48187)

LOCAÇÃO – Imóvel residencial - Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais – Alegação de que o imóvel não exibia condições de habitabilidade – Infração contratual caracterizada – Ausência de prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora - Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de apelação interposta por ISAURA MARIA SOARES DA SILVA (fls.237/248) contra a sentença de fls. 233/234, proferida pelo MM. Juízo da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca desta Capital, Dr. Marcelo Tsuno, que julgou parcialmente procedente o pedido deduzido por VALERI PARMESAN CONDE para declarar resilida a relação contratual, por inadimplemento da ré; declarar a inexigibilidade da multa por devolução antecipada do imóvel, e condenar a ré ao pagamento da multa contratual. Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais foram divididas na mesma proporção entre as partes, fixados os honorários dos patronos de ambas as partes em 15% do valor da condenação.

A apelante faz síntese dos fatos. Alega que a locatária não trouxe prova em relação aos fatos alegados. Nega o inadimplemento contratual pelos acenados incômodos, que prejudicaram o uso e gozo do imóvel locado. A pretensão inicial embasou-se em três ocorrências: uma na parte elétrica e duas infiltrações no decorrer de 10 (dez) meses da locação. Aponta que, apesar do imóvel ser antigo, estava

em perfeitas condições, dentro dos padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica, sem qualquer irregularidade. Argumenta que a utilização dos aparelhos eletrônicos da locatária foi a causa da sobrecarga na fiação elétrica. Anota que houve pronto atendimento pela locadora, que arcou com todos os custos, substituindo a fiação estrutural existente. Os problemas, embora estruturais, não foram decorrentes da má conservação do imóvel locado, não sendo considerados vícios ocultos. Postula a reforma da r. sentença.

Contrarrazões às fls. 260/262.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Não há arguição de intempestividade.

Existiu preparo.

Assim, presentes os pressupostos, conheço o recurso, mas lhe nego provimento.

Nada obstante a inconformismo recursal, não há fundamento para alterar o convencimento judicial externado, o qual se pautou nos elementos constantes nos autos.

Nos termos do artigo 22, I e IV, da Lei nº 8.245/91, constituem deveres do locador *"entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina"* e *"responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação".*

Nesse contexto, compete ao locador entregar o imóvel para uso e gozo do locatário, de modo que, sendo o imóvel destinado à habitação, deve estar apto para a moradia.

Como posto na r. sentença:

> "*Os problemas na rede elétrica e de infiltração efetivamente ocorreram, conforme confirmaram as testemunhas. Os de infiltração, aliás, são incontroversos.*
>
> *Não há como pretender imputar a responsabilidade pelo problema na rede elétrica à autora. Caso a rede não fosse adequada para a utilização de muitos aparelhos*

eletroeletrônicos, por ser antiga, incumbia à ré ou à administradora informar convenientemente a autora em momento anterior à celebração do contrato ou logo no seu início.

Deixar que a autora descobrisse por si só que a rede elétrica não comportava a utilização de tantos aparelhos eletroeletrônicos vai contra a boa-fé que se espera e se exige dos contratantes.

A fiação da casa, segundo a testemunha Alex, era antiga e não comportava a utilização de muitos aparelhos ligados ao mesmo tempo. Não é pelo fato de a casa ser antiga que o locatário devesse saber que a rede elétrica também era antiga. Houve evidente falha de comunicação e informação.

Nos tempos atuais, é sabido e consabido que, cada vez mais, são utilizados aparelhos eletroeletrônicos. E, ao contrário do que se imagina, os aparelhos mais modernos são mais econômicos que os antigos.

Houve, ademais, duas infiltrações no imóvel, uma decorrente das fortes chuvas e outra da soltura do cano da caixa d´água.

Na primeira, disse a testemunha Alex que a água estava escorrendo pelo teto e pelas paredes dos dois cômodos da frente. Na outra, a água escorreu pelas lâmpadas do corredor e do banheiro.

O conserto da calha e a pintura dos cômodos levou cerca de uma semana, segundo a testemunha Luciana. O outro, um dia, segundo as duas testemunhas.

A autora teve, portanto, sérios incômodos que prejudicaram o uso e gozo do imóvel locado, causa suficiente para a rescisão do contrato, por inadimplemento da ré." (fls. 234).

Há prova inconteste de que os defeitos ocorridos comprometeram a habitabilidade do imóvel locado.

Nesse contexto, os depoimentos das testemunhas corroboraram as alegações da locatária, de modo que a rescisão foi motivada.

A não continuidade da locação, na hipótese, se deu por culpa da locadora, que tinha a obrigação de entregar o imóvel a ser alugado em condições de atender ao uso a que se destinava.

De tal modo, à ré incumbia comprovar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora, ônus do qual não se desincumbiu (artigo 373, II, do CPC), afigurando-se correta, portanto, a r. sentença.

Por todo o exposto, nego provimento ao recurso e, em aplicação à prescrição do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios de sucumbência de 15% para 17% sobre o valor da condenação.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator