Registro: 2025.0000261898

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001534-98.2024.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante JESSICA DE SOUZA FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado HABIB GEORGES (ESPÓLIO).

ACORDAM, em 34ª 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 Exmos. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 17 de março de 2025.

GOMES VARJÃO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Comarca: **SÃO VICENTE - 3ª VARA CÍVEL**
Apelante: **JESSICA DE SOUZA FERREIRA (JG)**
Apelado: **ESPÓLIO DE HABIB GEORGES**
MM(a). Juiz(a) Prolator(a): **Thiago Gonçalves Alvarez**

VOTO Nº 45.788

Locação de imóvel residencial. Ação de rescisão contratual, cumulada com indenizatória.

Não tendo a locatária comprovado que as intervenções realizadas pelo locador não foram suficientes para solucionar os problemas por ela indicados e que o imóvel não estava em condições de ser habitado, a improcedência da demanda era medida que se impunha.

Recurso improvido.

A r. sentença de fls. 160/165, cujo relatório se adota, julgou improcedente a ação de rescisão de contrato de locação residencial, condenando a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça concedida.

Apela a autora (fls. 168/174). Sustenta que firmou o contrato de locação em questão em novembro de 2022 e, desde o início da vigência contratual, o imóvel apresentou vícios ocultos, tais como infiltrações, mofo e danos estruturais graves que o tornaram inadequado para habilitação, colocando em risco a saúde de todos que nele residem. Aduz que o réu, locador, realizou reparos pontuais que foram insuficientes para resolver os problemas. Argumenta que o réu descumpriu as obrigações estabelecidas nos incisos I e III, do art. 22 da Lei 8.245/1991, uma vez que o imóvel não foi entregue em estado de servir ao uso a que se destina e os reparos realizados não foram suficientes para manter a habitabilidade durante a vigência contratual, já que as infiltrações, mofo e danos estruturais

comprometem a finalidade essencial do imóvel. Consigna que a jurisprudência reconhece que não há necessidade de provar a negligência do locador nas hipóteses em que o imóvel apresenta vícios ocultos. Acrescenta que as fortes chuvas que atingiram a região onde o imóvel está localizado não eximem o locador da responsabilidade de manter o objeto da locação em condições adequadas de uso. Assinala que os elementos reunidos nos autos embasam suficientemente a rescisão do contrato de locação sem a aplicação de multa a ela, locatária. Assevera que está evidente a culpa exclusiva do locador. Defende que as condições do imóvel são indignas e causaram-lhe danos morais, que devem ser indenizados. Sob tais fundamentos, requer a reforma da r. sentença.

Recurso não contrariado (fl. 178).

É o relatório.

Cuida-se de ação por meio da qual a apelante pretende a rescisão do contrato de locação de um imóvel residencial, vigente desde 20.11.2022 com término previsto para 19.05.2025.

Na inicial, relatou que, desde que se mudou para o imóvel, constatou a existência de problemas estruturais, notadamente infiltrações nas paredes, mofo no teto do banheiro e goteiras em várias partes da estrutura. Afirmou que contatou a imobiliária e, apesar da visita de 3 prestadores de serviço, os problemas não foram solucionados. Alegou que, quando chove, a família precisa dormir na sala em razão do odor de mofo e umidade oriundo das paredes. Por tais razões, requereu a rescisão do contrato sem pagamento da multa contratual e a condenação do locador ao pagamento (i) da multa contratual por não ter disponibilizado o imóvel em condições de ser habitado e (ii) de indenização pelos danos morais experimentados.

Na contestação, o apelado assinalou que, antes de celebrar o contrato, a apelante visitou o imóvel, verificou suas condições e

atestou no contrato que ele estava em perfeitas condições de uso. Asseverou que o imóvel passou por manutenções regulares e todos os problemas identificados foram solucionados. Argumentou que as fortes chuvas que atingiram a região não poderiam ser previstas ou evitadas (fls. 112/125).

Inicialmente, oportuno observar que dispõe a cláusula 19ª do contrato em comento (fl. 24):

> *"O imóvel está sendo alugado em bom estado de conservação sem quaisquer danos estruturais, devendo o locatário fazer toda a manutenção no decorrer da locação, a fim de restituir o imóvel em condições de habitabilidade, por ocasião da rescisão deste contrato, caso contrário, ficará sujeito a multa de três vezes o valor do aluguel vigente na época independente da multa contratual existente na 15ª cláusula deste contrato.*
>
> *O imóvel deverá ser entregue nas mesmas condições recebidas de acordo com a vistoria, se houver, incorrendo na mesma multa acima, caso não o faça."*

Portanto, a apelante teve a oportunidade de vistoriar o imóvel antes de locá-lo.

Além disso, a decisão saneadora consignou que incumbiria (i) à autora, ora apelante, com exclusividade, a prova dos fatos constitutivos de seu direito, em especial daqueles relacionados ao não cumprimento, pelo locador, das obrigações previstas na regra do art. 22, incisos I e III, da Lei 8.245/1991, bem como daqueles envolvendo o alegado dano moral que diz ter suportado e (ii) ao espólio réu, ora apelado, a prova do evento de força maior (fl. 155).

A apelante requereu o julgamento antecipado da lide e o apelado permaneceu silente (fls. 158/159).

A análise dos documentos que instruíram a exordial e a defesa indicam que o apelado não ficou indiferente aos problemas

reportados pela apelante, o que foi confirmado por ela.

A apelante, por sua vez, não conseguiu comprovar que as intervenções realizadas no imóvel pelo apelado não foram suficientes para resolver os problemas identificados.

Em outras palavras, concedida a oportunidade para que a recorrente produzisse as provas de que as intervenções realizadas pelo apelado não haviam solucionado os problemas e que o imóvel não estava em condições para servir de moradia, ela requereu o julgamento antecipado da lide.

Neste contexto, não havendo provas consistentes do descumprimento pelo recorrido das obrigações estabelecidas no art. 22 da Lei 8.245/1991, não havia, como não há, fundamento para declarar a rescisão da locação por culpa do locador, condená-lo ao pagamento da multa contratual e eximir a locatária do pagamento da penalidade pelo rompimento antecipado do contrato.

Ademais, os acontecimentos descritos pela apelante, apesar de desagradáveis, não ultrapassam os meros dissabores cotidianos a que todos estamos sujeitos.

Desta feita, não havia, como não há, justificativa para condenar o recorrido ao pagamento de indenização por danos morais.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso e, com fundamento no §11 do art. 85 do CPC, majoro em 5% os honorários advocatícios devidos pela apelante, observada a gratuidade da justiça a ela concedida.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator