



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297357

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023689-05.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante JOSE LUIZ DA SILVA JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada VERA LIGIA TOLEDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16270

Apelação Cível nº 1023689-05.2023.8.26.0114

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Campinas - Foro de Vila Mimosa - 1ª Vara

Apelante: Jose Luiz da Silva Junior

Apelado: Vera Ligia Toledo

Juiz: Márcia Helena Bosch

APELAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Sentença julgou parcialmente procedente a ação e improcedente a reconvenção. Inconformismo da parte ré reconvinte. Locador deixou de manter, durante a locação, o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como de responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, obrigação decorrente da inteligência dos incisos I a V do artigo 22 da Lei nº 8.245/1991. Diante disso, revela-se plenamente viável a rescisão antecipada pela locatária do contrato de locação, por justa causa, sem a incidência de multa, aplicando-se, por conseguinte, o disposto no artigo 9º, inciso II, da Lei nº 8.245/91. Locatária que tem o dever de pagar o aluguel até a desocupação do imóvel, descontado o valor da caução. Danos morais. Não cabimento. O mero inadimplemento do contrato não autoriza a condenação por danos morais. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 142/157, que julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial para: (i) declarar a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes por culpa exclusiva do locador; (ii) ratificar a liminar de fls. 38/39; (iii) declarar a inexigibilidade da multa ou qualquer outra despesa decorrentes da rescisão; (iv) condenar o requerido a pagar o valor de R\$1.360,00 (um mil trezentos e sessenta reais), a título de danos materiais (valor referente à caução retida), quantia que deverá ser atualizada, desde a devolução das chaves e com

juros de mora, a contar da citação; e (v) condenar o requerido ao pagamento do valor de R\$2.000,00 (dois mil reais), a título de danos morais, esses corrigidos desde a data do arbitramento (Súmula 362 do C. STJ), e com juros moratórios, contados a partir da citação (fl. 128). E ainda, julgou improcedente a reconvenção. Quanto aos índices aplicáveis, a correção monetária deverá ser calculada conforme a Tabela Prática deste Egrégio Tribunal e os juros de mora serão de 1% ao mês, até vigência da Lei nº 14.905/2024, sendo que, a partir de então, os consectários legais seguirão os parâmetros ali determinados. Considerando a sucumbência mínima da requerente, condenou apenas o requerido ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, ressalvados os benefícios da gratuidade processual. Pela sucumbência na reconvenção, condenou o requerido-reconvinte ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, ressalvados os benefícios da gratuidade processual.

A parte ré, ora apelante, sustenta que a autora tinha ciência das escadas do imóvel antes de firmar contrato, que foi realizada vistoria no local pelas partes, na ocasião da entrega das chaves e ingresso no imóvel, na forma firmada em contrato, que o imóvel estava em perfeitas condições de habitação, que ocorreram chuvas em demasia, que prontamente procurou solucionar o problema, que conforme laudo pericial, as infiltrações foram causadas por rompimento de canaleta do terreno vizinho, que ausente justa causa para a rescisão contratual, sendo devida a multa contratual por não cumprimento de prazo (cláusula 14), no importe de 03(três) alugueis, mais os alugueis referentes ao período de 16.03.2023 à 27.07.2023, descontado o valor da caução e que deve ser afastada a indenização por danos morais.

Recurso regularmente processado, isento de preparo (fl. 139) e com contrarrazões (fls. 182/186).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso comporta parcial provimento.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de locação cumulada com reparação de danos materiais e morais, na qual alega a parte autora, em síntese, que no dia 16.03.2023, celebrou contrato de locação residencial, pelo prazo de 30 (trinta) meses com o requerido, pagando aluguel mensal de R\$ 836,66. Narrou que a locação foi feita com base em conversas por *WhatsApp*, não tendo feito uma vistoria prévia, mas quando ingressou no imóvel locado, surpreendeu-se com escadas não mencionadas pelo locatário (ela tem 70 anos e dificuldades de locomoção). Diante da negativa do requerido em aceitar rescindir o contrato sem imposição de multa, acabou permanecendo no local, mas, ocorrendo a primeira chuva, deparou-se com problemas que impossibilitavam sua permanência no imóvel: infiltrações, trincas e rachaduras (já tinha notado fezes de ratos, bolor e restos de tinta nos pisos). Seguiu narrando que informou o locador sobre as condições do imóvel e este respondeu que enviaria um profissional para verificar o que acontecia, o que não ocorreu. Diante disso, a autora deixou o imóvel e ajuizou a presente ação, pedindo: (i) a rescisão contratual por inabitabilidade, com inexigibilidade de multa rescisória; (ii) a indenização por danos materiais, especificamente diante da retenção, realizada pelo requerido, dos valores pagos a título de caução; (iii) reparação por danos morais; (iv) aplicação inversa de multa contratual; e (v) subsidiariamente, declaração de nulidade de cláusula de redução da multa contratual.

A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para: (i) declarar a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes por culpa exclusiva do locador; (ii) ratificar a liminar de fls. 38/39; (iii) declarar a inexigibilidade da multa ou qualquer outra despesa decorrentes da rescisão; (iv) condenar o requerido a pagar o valor de R\$ 1.360,00 (um mil trezentos e sessenta reais), a título de danos materiais (valor referente à caução retida), quantia que deverá ser atualizada, desde a devolução das chaves e com juros de mora, a contar da citação; e (v) condenar o requerido ao pagamento do valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a título de danos morais, esses corrigidos desde a data do

arbitramento (Súmula 362 do C. STJ), e com juros moratórios, contados a partir da citação (fl. 128). E ainda, julgou improcedente a reconvenção.

Apela apenas a parte ré, alegando que ausente justa causa para a rescisão contratual, sendo devida a multa contratual por não cumprimento de prazo (cláusula 14), no importe de 03(três) aluguéis, mais os aluguéis referentes ao período de 16.03.2023 a 27.07.2023, descontado o valor da caução e que deve ser afastada a indenização por danos morais.

Restou incontroversa a rescisão do contrato antes do término da locação.

A controvérsia nesta sede cinge-se à culpa ou não do locador pela rescisão antecipada do contrato, ou seja, se existia justa causa à rescisão antecipada do contrato pela locatária.

Pelo que se extrai dos autos, verifica-se que o locador deixou de manter, durante a locação, o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como de responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, obrigação decorrente da inteligência dos incisos I a V do artigo 22 da Lei nº 8.245/1991.

Não há que se falar que a locatária tinha conhecimento da situação do imóvel, conforme vistoria prévia prevista em contrato, e que o imóvel apresentou infiltrações somente após a estadia da locatária no local, inexistindo vício que culmine na rescisão do contrato locatício.

O réu não apresentou termo de vistoria assinado, de modo que não se sabe em que condições, de fato, o imóvel foi disponibilizado à autora.

Restou demonstrado nos autos que os vícios apresentados eram ocultos e, portanto, apenas apareceram durante a habitação, com as primeiras chuvas, bem

como que ocasionaram intensos vazamentos nas paredes do imóvel, o que evidencia o descumprimento, pelo locador, da disposição legal supramencionada, haja vista que o imóvel foi entregue à locatária em condições precárias de moradia.

Tampouco restou comprovado que o locador prontamente procurou solucionar o problema, ressaltando-se que o print de fl. 54 não é suficiente a tal desiderato. Como observou a MM. Juíza “a quo”, o laudo de fls. 77/83 foi elaborado em 19.07.2023 e a presente ação foi ajuizada no dia 30.05.2023. Deste modo, quaisquer reparos realizados ocorreram após o ajuizamento da ação, além do que o laudo ainda indica que há mais reparos a serem feitos, de modo que não há conclusão das obras necessárias.

Dessarte, a locatária não pode ser penalizada pela desocupação do imóvel antes do término do prazo avençado, visto que o mesmo encontrava-se em más condições de habitabilidade.

Nessa seara, por óbvio, a multa é indevida, porque a locatária não pode ser forçada a permanecer em imóvel em condições precárias, tão somente com o fim de cumprir o prazo estipulado entre as partes e, com isso, evitar o pagamento da penalidade prevista para a hipótese de descumprimento contratual,

Assim, diante do descumprimento da obrigação de manter, durante a locação, o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, decorrente da inteligência dos incisos I a V do artigo 22 da Lei nº 8.245/1991, revela-se plenamente viável a rescisão antecipada pela locatária do contrato de locação, por justa causa, sem a incidência de multa, aplicando-se, por conseguinte, o disposto no artigo 9º, inciso II, da Lei nº 8.245/91, “*in verbis*”:

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

(...)

*II - em decorrência da prática de infração legal
ou contratual;”*

Nesse sentido:

“Apelação. Locação residencial. Ação declaratória de rescisão contratual c./c. devolução de quantia paga e indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência da ação. Irresignação da Ré que não se sustenta. Vícios ocultos. Infiltrações, mofo e rachaduras. Descumprimento, pela locadora, do dever legal de entregar o imóvel locado em perfeitas condições de habitabilidade. Inteligência do artigo 22, incisos I, III, IV e V, da Lei 8.245/91. Culpa da locadora pela rescisão antecipada do contrato demonstrada. Multa contratual e restituição da caução devidas. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível nº 1014865-45.2016.8.26.0068 - 34ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. L. G. COSTA WAGNER – j. 26.07.2021)

“APELAÇÃO CÍVEL - Ação de rescisão de contrato de locação cumulada com cobrança de multa, ressarcimento de valores pagos e indenização por danos morais com pedido de liminar de consignação de aluguéis - Sentença de parcial procedência - Recursos de ambos os réus (locador e imobiliária) - Preliminares - Ilegitimidade de parte passiva da imobiliária administradora da locação - Questão decidida anteriormente em decisão interlocutória que restou irrecorrida pela parte - Preclusão consumativa temporal - Caracterização - Inteligência do art. 507 do CPC - Cerceamento de defesa - Inocorrência - Desnecessidade de dilação probatória - Prova documental carreada aos autos e perícia técnica judicial realizada no imóvel locado, que são suficientes o bastante para a formação do convencimento do Juízo a quo - Aplicabilidade do art. 370 e parágrafo único do CPC - Nulidade da

sentença afastada - Alegação de julgamento ultra petita - Inocorrência - Decisão proferida dentro dos limites do pedido inicial - Nulidade afastada - Mérito - Culpa imputada aos réus pela rescisão antecipada do contrato de locação - Configuração - Laudo pericial que constatou a existência de vícios ocultos no imóvel locado que não eram perceptíveis por simples análise visual do imóvel pela locatária - Imóvel que não serviu para o fim que foi locado - (...) RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.” (Apelação Cível nº 1000072-27.2016.8.26.0028 - 28ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. SERGIO ALFIERI – j. 29.09.2020)

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. Desocupação do imóvel antes do término do prazo previsto no contrato de locação. Imóvel que apresentava problemas estruturais (pontos de umidade, infiltração e vazamentos). Rescisão antecipada da avença locatícia que se deu por justa causa (Lei nº 8.245/91, art. 9º, II). Autora/Locadora que descumpriu suas obrigações legais previstas no art. 22, incisos I, III e IV, da Lei do Inquilinato. Multa proporcional por descumprimento contratual indevida, visto que o imóvel não se encontrava em condições de habitabilidade. RECONVENÇÃO. Condenação da Autora/Reconvinda ao pagamento de multa por descumprimento contratual, visto que alugou imóvel sem condições de uso. Impossibilidade. Autora/Locadora que deu oportunidade aos Réus/Locatários para a realização das obras necessárias ao restabelecimento das condições de moradia do imóvel, com a contratação de profissional de sua confiança, sendo os valores despendidos para tanto devidamente reembolsados. Exclusão da responsabilidade da Autora/Locadora, analisadas as peculiaridades da demanda. Danos morais. Inexistência. Meros dissabores que não são hábeis a fundamentar a existência de danos morais na espécie.

Reforma parcial da r. sentença. Sucumbência recíproca na ação principal. RECURSO DOS RÉUS/RECONVINTES PARCIALMENTE PROVIDO.” (Apelação nº 0033244- 94.2012.8.26.0002 - 28ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Berenice Marcondes Cesar – j. 25.08.2015)

“CIVIL – LOCAÇÃO - EMBARGOS À EXECUÇÃO – COBRANÇA DA MULTA CONTRATUAL PELA RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO - FALTA DE CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE DO IMÓVEL COMPROVADA - JUSTO MOTIVO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO EMBARGANTE - EXECUÇÃO AFASTADA - Infere-se dos autos que a desocupação antecipada ocorreu em razão de falta de condições de habitabilidade do imóvel - Indevida imputação de responsabilidade ao ex-locatário pela multa contratual - Dívida inexigível - Honorários advocatícios - Redução cabível - Sentença mantida - Recurso provido em parte.” (Apelação nº 1010426-51.2014.8.26.0006 - 34ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Carlos von Adamek – j. 18.09.2017)

Por outro lado, a locatária deve pagar o aluguel até a desocupação do imóvel, com a entrega das chaves, descontado o valor da caução.

No tocante à indenização por danos morais, também merece prosperar o recurso.

Não se verifica pelos elementos acostados aos autos, que a autora foi exposta à situação de risco e insegurança, pelo descumprimento pelo locador da obrigação de manter, durante a locação, o imóvel no estado de servir ao uso a que se destina, apta a ensejar indenização por danos morais.

É certo que o fato de surgir vícios no imóvel, em pouco tempo de moradia é desagradável. Porém, a indenização por dano moral requer fato que ultrapasse aborrecimentos cotidianos.

No caso em tela, não se vislumbra a ocorrência de evento que impacte negativamente a honra da autora, pois o mero inadimplemento contratual não possui repercussão suficiente para ferir direitos da personalidade, inexistindo dano a ser reparado.

Conforme já decidido pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“O aborrecimento, sem consequências graves, por ser inerente à vida em sociedade - notadamente para quem escolheu viver em grandes centros urbanos -, é insuficiente à caracterização do abalo, tendo em vista que este depende da constatação, por meio de exame objetivo e prudente arbítrio do magistrado, da real lesão à personalidade daquele que se diz ofendido. Como leciona a melhor doutrina, só se deve reputar como dano moral a dor, o vexame, o sofrimento ou mesmo a humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, chegando a causar-lhe aflição, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar” (AgRg no REsp 1.269.246/RS, 4ª Turma, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 20/05/2014).

Nesse sentido:

“APELAÇÃO. Ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com pedidos de sustação de protesto e indenização por danos morais. Contrato de locação. Rescisão antecipada. Respeitável sentença de parcial procedência. INCONFORMISMO DE AMBAS AS PARTES. CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência. Juiz destinatário da prova. Oitiva de testemunhas desnecessária para a solução da lide. Conjunto

probatório documental suficiente. RESCISÃO ANTECIPADA DA LOCAÇÃO. Surgimento de umidade e infiltração em pouco tempo de ocupação. Notificação para desocupação. Imóvel inservível para moradia. Descumprimento contratual por parte da locadora. Incidência de multa contratual. INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. Locatária que tem dever de pagar o aluguel até a desocupação do imóvel. Valores devidos. Protesto válido. DANOS MORAIS não configurados. Mero descumprimento contratual, que por si só, não gera o dever de indenizar. Inexistência de circunstâncias específicas. RECURSOS DESPROVIDOS.” (Apelação Cível nº 1010247-33.2022.8.26.0008 - 27ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. DARIO GAYOSO – j. 30.05.2024)

Assim, fica reformada a r. sentença para afastar a indenização por danos morais e para condenar a parte autora reconvinada ao pagamento do aluguel até a desocupação do imóvel, com a entrega das chaves, descontado o valor da caução.

Ante a sucumbência recíproca na ação principal e na reconvenção, cada parte deve arcar com 50% das custas e despesas processuais, fixando-se honorários advocatícios de 10% do valor da causa aos patronos de cada parte, observada a gratuidade processual.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, **dá-se parcial** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator