



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304305

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003134-86.2022.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante JAIRO EDUARDO SOARES PONTIN e Interessado GALERIA IMOBILIÁRIA COMERCIO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., são apelados GIOVANE VERNILLE PEDRO (JUSTIÇA GRATUITA) e JACQUELINE NEVES VERNILLE (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 28 de março de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003134-86.2022.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto - 2ª Vara Cível

Apelante: Jairo Eduardo Soares Pontin

Apelados: Giovane Vernille Pedro e Jacqueline Neves Vernille

Juiza: Isabela de Souza Nunes Fiel

Voto nº 36.572

APELAÇÃO. Ação declaratória de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais. Contrato de locação residencial. Imóvel entregue aos locatários em estado inadequado para o uso ao qual destinado. Vícios preexistentes à locação. Rescisão antecipada por culpa do locador. Art. 22, incisos I e IV, da lei nº 8.245/91. Locador que responde pela pena convencional. Mora do locador já no dia seguinte à entrega das chaves. Encargos locatícios indevidos. Danos morais. Inocorrência. Inadimplemento contratual. Circunstância que, por si só, não gera abalo ou sofrimento moral da pessoa. Ausência de repercussão na esfera extrapatrimonial da parte autora. Mero aborrecimento, desgosto ou contrariedade que não reflete na responsabilização por parte do suposto ofensor. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 535/542, que julgou procedente a ação declaratória de rescisão contratual cumulada com reparação de danos proposta por Giovane Vernille Pedro e Jacqueline Neves Vernille em face de Jairo Eduardo Soares Pontin, “*para declarar o contrato de locação rescindido por culpa exclusiva do réu e para condena-lo ao pagamento da multa contratual correspondente à três meses de aluguel, prevista na cláusula 22º do contrato e ao*

pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 8.000,00 devidamente corrigido a partir desta data e acrescido de juros mensais de 1% desde a citação.

Condeno-o, também, em custas em honorários, que fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, também do CPC.

JULGO IMPROCEDENTE os pedidos formulados em reconvenção, com fundamento no art. 487, I, do CPC.

Condeno o réu reconvinte ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários que fixo em 10% do valor atribuído à reconvenção” (idem).

Inconformado, apela o réu-reconvinte (fls. 545/588). Sustenta, em síntese, que (i) os apelados visitaram o imóvel e, até em função da sua insistência, o aceitaram no estado em que se encontrava, firmando o contrato e o auto de vistoria de entrada cientes de que o bem estava em reforma; (ii) as adequações, as quais o apelante não se negou a executar ou a concluir, não inviabilizaram ou impossibilitaram a locação. Em verdade, afirma que não terminou a reforma porque os apelados “*insistiram na liberação do imóvel de forma imediata*” (sic, fls. 560); (iii) a rescisão imotivada do contrato enseja a cominação da pena convencional e a cobrança dos encargos locatícios inadimplidos até a retomada das chaves; (iv) os fatos narrados na demanda são insuscetíveis para ocasionar abalo moral passível de

indenização.

Recurso tempestivo (fls. 544) e
preparado (fls. 589/590, complementado às fls. 610/611).

Contrarrazões apresentadas às fls.
594/601.

É o relatório.

Sopesando os fatos narrados na
demanda com o acervo probatório coligido, o cenário
retratado nos autos revela o seguinte:

No dia 09 de dezembro de 2021 os
autores visitaram e se interessaram pela locação do imóvel
do réu que à época estava em reforma (fls. 61). No dia 14
daquele mês, após o envio de parte da documentação,
interpelaram a imobiliária responsável pela locação do
imóvel, se a reforma estava concluída (fls. 78) obtendo, em
resposta, que seria feita uma vistoria e o contrato (fls. 79)
que lhes seria entregue “antes do natal” (fls. 81). No dia 20,
a imobiliária informa que “*hoje deve fazer vistoria e aí fico
aguardando laudo para ser feito seu contrato*” (sic, fls. 82).

**Nada se comunicou sobre a continuidade das reformas
no imóvel para o ano seguinte.** No entanto, somente no
dia 03 de janeiro de 2022, a imobiliária envia o contrato e o
auto de vistoria à autora, pede sua assinatura em “duas
vezes” e informa da possibilidade dos autores pegarem as
chaves do imóvel “amanhã de manhã” (fls. 91/92), no que

foram retiradas no final daquele dia (após as 17h18m - fls. 95). **Até então, em nenhum momento, os autores foram informados de que as reformas no imóvel não se encerraram — até porque receberam o auto de vistoria sem quaisquer apontamentos ou intercorrências.** No outro dia pela manhã, a autora informa que o imóvel estava imprestável à locação e que “não foi cumprido o prometido” e por isso estava devolvendo as chaves, o que foi recusado pela imobiliária (fls. 96/108).

Com a inicial, os autores juntaram as imagens fotográficas tiradas no dia em que receberam o imóvel, onde se constata *ictu oculi* da evidente imprestabilidade do bem aos fins a que destinava (locação residencial): além de grande sujeira, pisos e azulejos manchados, trincados, vidros quebrados, telhas soltas, porta e maçanetas com sinais de arrombamento, tomada despregada com fiação solta, armários de cozinha e banheiro fora do esquadro, destruídos, vários sinais de infiltração (fls. 121/240).

Ao contrário do sustentado no recurso, tais vícios, preexistentes à locação, inquinaram, **sim**, a funcionalidade do imóvel — entregue pelo apelante aos locatários em estado inadequado para servir ao uso a que se destina. E a despeito do que constou no contrato de locação (fls. 34/47) e no auto de vistoria (fls. 48/57), certo é que a prova coligida revelou que não houve prévia autorização para nova vistoria no imóvel pelos locatários

antes da entrega das chaves — esta, condicionada à prévia assinatura daqueles documentos pelos apelados.

E durante as tratativas negociais, percebe-se nitidamente que a formalização da avença pressuporia o prévio saneamento dos defeitos no imóvel pelo locador, sendo que em nenhum momento se discutiu sobre a possibilidade da entrega antecipada das chaves antes da conclusão dos reparos (documentos supracitados; prova oral colhida em audiência — fls. 511, em mídia digital).

Conforme bem decidido em Primeiro Grau, *“todos os reparos estavam pendentes de finalização e a casa suja, em situação deplorável. Ainda que o locador tenha se proposto a reparar o imóvel, com desconto do valor do aluguel, para manutenção do contrato, não é crível que os consertos pudessem ser realizados com a família dos autores residindo no imóvel, haja vista não serem pequenos os reparos, sendo necessário proceder com reformas relevantes e ajuste de horários com os prestadores de serviços.*

Destarte, considero que restaram comprovados vícios no imóvel, que não foram reparados até a data da assinatura do contrato de locação e disponibilização das chaves, como fora prometido aos autores. A alegada urgência não é subterfúgio que justifique a disponibilização do bem em situação inabitável” (fls. 540).

Logo, em que o descumprimento

das obrigações legalmente impostas ao locador (art. 22, incisos I e IV, da lei nº 8.245/91) implica (i) no desfazimento do pacto locatício por culpa do apelante, bem como (ii) na sua responsabilidade pelo pagamento da pena convencional (três aluguéis vigentes - cláusula 22, fls. 39).

Naquele ponto (“i”), uma vez que a legítima denúncia do contrato pelos locatários ocorreu no dia seguinte à entrega das chaves (data da constatação dos vícios) e uma vez que injustificada a recusa do réu em recebe-las (o que motivou o pedido e o deferimento da consignação das chaves em cartório, fls. 255), tem-se como inexigíveis quaisquer encargos locatícios dos apelados, na forma como apontados na reconvenção.

Neste (“ii”), não há que se falar em “impossibilidade da aplicação inversa da multa contratual” (fls. 584) já que a precitada cláusula estipula “*à parte que infringir o presente o contrato, em qualquer de suas cláusulas e condições, pagará à outra a multa(...)*”.

Ademais, em suas razões, o apelante insiste, em suma, que “*foi a ânsia dos apelados de realizar a mudança que causou todas as intercorrências narradas nos autos, por única e exclusiva culpa dos próprios, que não tiveram paciência em aguardar todo o trâmite para locação e liberação do imóvel, trâmite este que foi agilizado única e exclusivamente após pedidos e insistência por parte dos apelados, não podendo o apelante ser responsabilizado por transtornos que não causou, e*

muito menos pela liberação prematura do imóvel sem finalização das adequações, tudo decorrente da ânsia desnecessária dos próprios apelados em adentrar no imóvel” (sic, fls. 549).

Sem razão, contudo.

Afinal, a despeito da “urgência” solicitada pelos locatários, certo é que o locador não estava obrigado a aceitar a locação nesse termo, tampouco antes de entregar o imóvel aos autores no estado de servir ao uso a que se destinava. Poderia, é verdade, desde o início informar aos pretensos locatários de que a conclusão da obra não se esgotaria no prazo por eles solicitado, ou propor que eles assumissem os riscos pela imissão na posse do imóvel que, naquela altura, não estava em condições de habitabilidade. Todavia, ao permitir a locação do imóvel naquelas condições no mínimo insalubres, assumiu, portanto, por sua própria conta, os riscos advindos dessa conduta. E se isso ocorreu à sua revelia, por ato da imobiliária, certo é que eventual desajuste do locador-apelante com quem administrava a locação é inoponível aos apelados (*res inter alios acta aliis neque nocere neque prodesse potest*).

Dessarte, de rigor a manutenção da r. sentença que julgou improcedente o pedido reconvenicional, que objetivava a condenação dos apelados ao pagamento dos encargos locatícios e da multa, e acolheu o pedido dos autores para condenação do apelante ao

pagamento da pena convencional.

O valor da condenação será corrigido e acrescido de juros de mora nos exatos termos em que decididos em Primeiro Grau.

De outro vértice, sem embargo do convencimento externado em Primeiro Grau, não há que se falar em abalo moral indenizável no caso em apreço.

Como é cediço, o dano moral se configura com *“a violação de algum direito ou atributo da personalidade. Relembre-se, como já assentado, que os direitos da personalidade constituem a essência do ser humano, independentemente de raça, cor, fortuna, cultura, credo, sexo, idade, nacionalidade. São inerentes à pessoa humana desde o nascimento até a morte. A personalidade é o conjunto de caracteres ou atributos da pessoa humana. É através dela que a pessoa pode adquirir e defender os demais bens. Nessa categoria incluem-se também os chamados novos direitos da personalidade: a imagem, o bom nome, a reputação, sentimentos, relações afetivas, aspirações, hábitos, gostos, convicções políticas, religiosas, filosóficas, direitos autorais. Em suma, os direitos da personalidade podem ser realizados em diferentes dimensões e também podem ser violados em diferentes níveis. Resulta daí que o dano moral, em sentido amplo, envolve esses diversos graus de violação dos direitos da personalidade, abrange todas as ofensas à pessoa, considerada esta em suas dimensões individual e social,*

*ainda que sua dignidade não seja arranhada. Como se vê, hoje o dano moral não mais se restringe à dor, tristeza e sofrimento, estendendo a sua tutela a todos os bens personalíssimos – os complexos de ordem ética -, razão pela qual podemos defini-lo, de forma abrangente, como sendo **uma agressão a um bem ou atributo da personalidade.***” (Cavaliere Filho, Sergio – Programa de responsabilidade civil – 12ª ed. – São Paulo; Editora Atlas, 2015, p. 119).

Ainda, segundo os ensinamentos de Arnaldo Rizzardo, “*dano moral, ou não patrimonial, ou ainda extrapatrimonial, reclama dois elementos, em síntese, para configurar-se: o dano e a não diminuição do patrimônio. Apresenta-se como aquele mal ou dano que atinge valores eminentemente espirituais ou morais, como a honra, a paz, a liberdade física, a tranquilidade de espírito, a reputação, a beleza, etc.*” (Rizzardo, Arnaldo; – Responsabilidade Civil – 8ª. ed. – Rio de Janeiro; Editora Forense, 2019, p. 173).

No caso vertente, tem-se que a parte autora efetivamente não comprovou que a conduta da parte ré, ao deixar de entregar o imóvel em condições de uso a que se destinava, repercutiu em dano a sua esfera extrapatrimonial, com a caracterização do suposto abalo intenso, profundo, humilhação ou sofrimento moral suportado pelos apelantes - no particular, que não se configura *in re ipsa* apenas em razão da inabitabilidade do imóvel locado (fls. 12/14).

Outrossim, embora informados de que já era possível formalizar a contratação, certo é que os autores-apelados visitaram o imóvel à época em que estava em reforma e resolveram, posteriormente, firmar o contrato sem antes verificar o estado do imóvel após a suposta conclusão das obras. Regras de experiência comum (artigo 375 do Código de Processo Civil), entretanto, permitem concluir não só do tempo e planejamento que notoriamente envolvem mudança de residência e domicílio, como também que são os locatários quem suportarão diretamente os inconvenientes advindos do recebimento do imóvel sem condições mínimas de habitabilidade. Desse modo, havia, sim, razões para que eles ordinariamente não pudessem ignorar a existência de defeitos no imóvel após a conclusão da obra para o fim de aquilatar a viabilidade do negócio jurídico. E ao se descurarem dessa providência (diligência que, aliás, não importaria quaisquer dificuldades aos locatários), agiram sem a devida cautela e contribuíram para o advento do fato danoso — até porque nada impedia que os locatários recusassem a formalização do contrato sem antes realizar nova constatação no imóvel já que, também, não estavam obrigados a aceitar a locação nesses termos.

Em todo caso, o fato é que a situação ora narrada calcada em desajuste comercial (inadimplemento contratual), revela a ausência de maiores expectativas dos autores, sem maiores consequências na

sua esfera íntima. Dessarte, não se vislumbra situação que revele constrangimento exacerbado ou desabono social, conforme visto, o fato é que a situação se amolda a mero aborrecimento, desgosto ou contrariedade, inerentes à vida em sociedade, que não reflete, em consequência, na responsabilização extrapatrimonial por parte do suposto ofensor.

Tal assertiva, também encontra respaldo em sede doutrinária:

“Inicialmente, tanto doutrina como jurisprudência sinalizam par ao fato de que os danos morais suportados por alguém não se confundem com os meros transtornos ou aborrecimentos que a pessoa sofre no dia a dia. Isso sob pena de colocar em descrédito a própria concepção da responsabilidade civil e do dano moral.” (TARTUCE, Flávio. Direito Civil 2: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil. Editora Método: 2014, 9ª edição, fls. 412).

Nesse sentido, precedentes jurisprudenciais do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte de Justiça:

“(...) 2. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, não é capaz de gerar danos morais.” (STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1882194/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2021, DJe 01/07/2021) (g.n.).

“(...) A jurisprudência desta Corte entende que, quando a situação

experimentada não tem o condão de expor a parte a dor, vexame, sofrimento ou constrangimento perante terceiros, não há falar em dano moral, uma vez que se trata de circunstância a ensejar mero aborrecimento ou dissabor, mormente nos casos de simples descumprimento ou divergência de interpretação contratual. (...) (STJ, AgInt no AREsp 1729628/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2021, DJe 07/04/2021) (g.n.).

“AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. LOCAÇÃO. Imóvel para fins residenciais. Sentença de parcial procedência, afastado o pedido de indenização por danos morais. Insurgência dos autores. Rescisão antecipada e imotivada do contrato de locação pelos locadores. **Locatários que tiveram que buscar novo imóvel para mudança às pressas, ao passo em que a coautora se encontrava grávida. Inexistência de indícios de complicações à gestação causadas em razão dos fatos narrados. Danos morais não configurados. Mero aborrecimento. Inadimplemento que não tem o condão de gerar abalo moral indenizável que, no caso, não prescinde de efetiva comprovação. Precedentes. Recurso desprovido.** (TJSP; Apelação Cível 1003776-40.2022.8.26.0577; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2024; Data de Registro: 09/05/2024) (g.n.).

“LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ROMPIMENTO DA RELAÇÃO

LOCATÍCIA EM RAZÃO DA EXISTÊNCIA DE AVARIAS QUE COMPROMETIAM A UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO. CULPA DO LOCADOR. DANO MORAL QUE, TODAVIA, NÃO RESTOU CARACTERIZADO. JULGAMENTO DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. SENTENÇA MANTIDA. ELEVAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS DEVIDOS PELOS APELANTES. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. **A rescisão do contrato de locação de imóvel residencial em razão da existência de avarias que comprometem a sua utilização não constitui situação em que o dano moral se presume (dano "in re ipsa"), fazendo-se necessária a demonstração efetiva de sua ocorrência para justificar o reconhecimento do direito à reparação. No caso, os transtornos vividos pelos autores não chegaram a caracterizar verdadeira situação de dano moral, o que afasta a possibilidade de cogitar de reparação nesse aspecto.** 2. Diante do resultado do julgamento do recurso, impõe-se elevar os honorários sucumbenciais devidos pelos autores apelantes para 15% do valor pleiteado a título de indenização por danos morais, prevalecendo naturalmente a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial". (TJSP; Apelação Cível 1003098-36.2023.8.26.0562; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/02/2024; Data de Registro: 09/02/2024) (g.n.).

“(...) Para configuração do dano moral, não basta a afirmação do autor de ter sido atingido moralmente. É de rigor que se possa extrair do acervo probatório a ocorrência de dano à honra, imagem,

bom nome, tradição, o que não ocorreu. Cuidando-se de simples inadimplemento contratual, os fatos narrados na petição inicial configuram apenas aborrecimento incapaz de causar dor psicológica tão intensa a ponto de configurar dano moral. Contrariedade, desconforto, irritação ou aborrecimento não são capazes de configurar dano moral, sob pena de ocorrer banalização". (TJSP; Apelação Cível 1000724-60.2020.8.26.0430; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulo de Faria - Vara Única; Data do Julgamento: 11/08/2021; Data de Registro: 11/08/2021).

Diante desse quadro, forçosa a reforma parcial da r. sentença apenas para afastar a condenação do réu-apelante ao pagamento de indenização por danos morais aos autores-apelados.

Por conseguinte, sopesando os pedidos deduzidos na ação e na reconvenção, com a conclusão, ao final, assentada, se observa que a sucumbência do apelante remanesce integral na reconvenção e parcial na ação, na fração de 2/3 (rescisão contratual e pagamento da multa).

De tal sorte, na forma preconizada pelo artigo 86, *caput*, do Estatuto Processual, as partes suportarão as custas e despesas processuais na fração de suas respectivas sucumbências.

Na reconvenção, como consectário do desprovimento do recurso interposto pelo reconvinte, sucumbente, e considerando o grau de zelo, a

complexidade, o tempo dispensado na demanda e o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devido pelo apelante ao(s) I. Patrono(s) da parte adversa de 10% para 15% sobre o valor atualizado da causa reconvenicional, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil¹.

Na ação, sopesando tais critérios, a parte ré pagará ao(s) I. Patrono(s) da autora os honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação (artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil), que não é irrisório (Tema Repetitivo nº 1.076, do C. STJ).

Por outro lado, suportará a parte autora os honorários advocatícios ao(s) I. Patrono(s) do réu que são arbitrados em 10% sobre o proveito econômico obtido/alcançado na demanda também atualizado (valor da indenização por danos morais extirpada da condenação final, que também não é irrisório), sendo vedada a compensação (art. 85, § 14, CPC), e observada a justiça gratuita concedida aos autores-reconvindos (fls. 242, 252).

Em destaque e ainda alinhado ao entendimento jurisprudencial do C. Superior Tribunal de Justiça quanto ao desfecho **da ação**:

*“(...) Na espécie, o **Tribunal de***

¹ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021; STJ, Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020

origem, ao dar provimento ao apelo da parte ora agravante, empreendeu nova distribuição da sucumbência entre os litigantes. Essa circunstância impede a majoração dos honorários sucumbenciais, com base no § 11 do art. 85 do CPC. 9. Agravo interno não provido". (STJ, AgInt no AREsp 1495369/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/09/2020, DJe 16/10/2020 – g.n.).

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, posto, pelo meu voto,
DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora