



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313746

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012427-22.2023.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante EDMUNDO MUGNAINI NETO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados REBECA DOMINGOS RUSSI e SALVINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1012427-22.2023.8.26.0320

Processo originário nº 1012427-22.2023.8.26.0320

Apelante: Edmundo Mugnaini Neto

Apelado: Rebeca Domingos Russi e outro

Comarca: Limeira

Juiz (a): FLAVIO DASSI VIANNA

Voto nº 11617

Locação de imóvel residencial - Ação de rescisão contratual cumulada com consignação de pagamento – Reconvenção – Sentença que julgou extinta a ação em face da imobiliária e improcedente em relação à locadora, e parcialmente procedente a reconvenção – Inconformismo do locatário – Preliminar afastada - O recolhimento extemporâneo de custas iniciais não implica em extinção do processo, conforme jurisprudência assente no Superior Tribunal de Justiça (Tema 676) – Locatário que não logrou êxito em demonstrar vícios ocultos capazes de tornar o imóvel impróprio para seu uso regular - Inexistência de abusividade de cláusulas contratuais – Rescisão contratual antecipada que deve ser atribuída ao locatário - Multa pela rescisão antecipada, todavia, que é indevida, nos termos do pactuado – Locatário que desocupou o imóvel a partir do 12º mês da locação - Danos morais não caracterizados – Recurso parcialmente provido.

1. Versam os autos sobre **ação de rescisão contratual cumulada com consignação de pagamento e reconvenção visando o pagamento de encargos da locação e reparação de danos**, fundadas em contrato de locação de imóvel para fins residenciais.

A **sentença** (p. 355/359), julgou extinta a ação em face da ré Salvino Empreendimentos Imobiliários e improcedente

em relação a ré/reconvinte Rebeca Domingues; e parcialmente procedente a reconvenção para condenar o autor/reconvindo ao pagamento das despesas de consumo, multa contratual e reparos no imóvel.

Em suas **razões recursais** (p. 369/375), o autor/reconvindo argumenta que a reconvenção deve ser extinta, sem resolução de mérito, tendo em vista o não recolhimento das custas iniciais. O conjunto probatório não deixa dúvida de que o problema de infiltração e mofo, que persistiram por todo o período de locação, inviabilizaram a permanência no imóvel. Aduz que a cláusula contratual que transfere a obrigação de manutenção de calhas e telhados ao locatário é abusiva. Segue afirmando que a culpa pela rescisão do contrato foi motivada pela omissão da locadora em solucionar os problemas no imóvel. Os problemas relatados configuram ofensa à dignidade do locatário, ensejando a reparação por danos morais.

Contrarrazões (p. 379/387).

Recurso tempestivo e isento de preparo.

É o relatório.

2. De saída, afasto a pretensão de extinção da reconvenção.

Embora fora do prazo, o pagamento das custas iniciais da reconvenção foi comprovado nos autos (p. 388/389),

não havendo razão para que a distribuição seja cancelada. O processo já está sentenciado e em fase recursal, nada justificando o cancelamento da reconvenção a essa altura.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é clara ao estabelecer que **“Não se determina o cancelamento da distribuição se o recolhimento das custas, embora intempestivo, estiver comprovado nos autos”** (REsp 1.361.811/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 4/3/2015, Tema Repetitivo 676); e que **“não se cancela a distribuição, apesar do pagamento extemporâneo das custas, se o processo se encontrar em fase avançada”** (AgInt no AgInt no REsp 1705071/MA, Rel. Min. Nancy Andrichi, j. 02/12/2019).

O inconformismo comporta parcial provimento.

Consta dos autos que o autor/reconvindo locou o imóvel da ré/reconvinte, em 05/10/2022, pelo prazo de 30 meses, com início em 05/22/2022 e término em 05/04/2025, pactuando-se o aluguel mensal de R\$1.200,00 (p. 49/54).

Ao fundamento de que, devido a problemas de infiltração e mofo que surgiram com a chegada das chuvas no mês de janeiro/2023, os quais tornaram o imóvel impróprio para o uso, o locatário pretende a rescisão do contrato por culpa da locadora, que deixou de efetuar os reparos necessários.

A controvérsia a ser analisada diz respeito aos alegados problemas estruturais no imóvel que teriam motivado a

rescisão antecipada do contrato.

Pelo conjunto probatório, não há como se concluir, com a verossimilhança necessária, pela preexistência de vícios estruturais ensejadores da inabitabilidade do imóvel.

Observo que o imóvel foi entregue ao locatário em estado de servir ao uso a que destinava. Conforme laudo de vistoria de entrada, com o qual o autor/reconvindo anuiu, o imóvel foi entregue em bom estado de conservação e habitabilidade (p. 26/28). Tanto é verdade que o autor/reconvindo residiu no imóvel por aproximadamente quatro meses sem qualquer reclamação.

É certo que, com o início do período de chuvas do mês de janeiro/2023, foi constatado o aparecimento de infiltrações, consoante demonstra o teor das conversas mantidas entre as partes (p. 170/235). Mas, não é menos certo que providências por parte da administradora e da locadora foram tomadas no sentido de sanar referido problema.

Neste contexto, o magistrado de primeiro grau bem especificou que *“De acordo com as mensagens trocadas entre a imobiliária e a companheira do autor, o primeiro relato de problemas no imóvel foi enviado no dia 31/01/2023 (fls. 29/30) e no dia seguinte veio resposta informando que um calheiro seria enviado para verificar a situação (fls. 30). Em março também foi encaminhado um vídeo para a proprietária (fls. 33). Depois disso, há registro de nova reclamação em*

junho (fls. 32 e 35). Em agosto a companheira do autor já diz que irá procurar seus direitos (fls. 34 e 38) e que o prestador de serviço não compareceu (fls. 37). Os diálogos não estão em ordem de data, o que compromete a compreensão, mas se verifica que houve dificuldades para agendamento com o prestador de serviço, pois o horário disponibilizado pelo locatário para o recebimento dos profissionais seria após as 18 horas (fls. 40). Por outro lado, a proprietária comprovou que foram prestados serviços de manutenção de rufos e revisão do telhado em abril/2023 (fls. 118) e limpeza da calha em agosto/2023 (fls. 119).

Um dos prestadores de serviços contratado pela ré/reconvinte, verificou em sua inspeção que o problema de infiltração ocorreu em virtude de excesso de sujeira que obstruía a calha, concluindo que: *“Foi inspecionado todo o calhamento do imóvel, inclusive da casa geminada vizinha, pois havia relação de infiltração de água. O problema encontrado foi a sujeira excessiva na calha de folhas e pequenos galhos sacos. Retiramos dois sacos. Foi feita a poda da árvore do vizinho para que limpeza durasse mais tempo. Após a completa limpeza, realizei o teste com vários baldes de água e verificou-se que nada mais ficou empossado. Toda a manutenção foi acompanhada pela moradora. Sra Monique e a funcionária da Imobiliária Sra Nadia”* (p. 282).

Todavia, de acordo com o pactuado entre as partes na cláusula 9.2 (p. 51), que nada tem de abusiva, a manutenção das calhas, rufos e telhados era obrigação do autor/reconvindo.

Frise-se, que a relação jurídica em questão é de

natureza civil, não havendo que se cogitar na hipossuficiência de qualquer das partes contratantes.

Daí se depreende que o locatário, autor/reconvindo, teria dado causa ao problema relatado, na medida em que não efetuou a manutenção e limpeza das calhas e telhas.

Portanto, a culpa pela rescisão contratual não pode ser atribuída a locadora, ré/reconvinte, tendo em vista a ausência de prova de qualquer conduta sua que possa ser considerada infração contratual.

Incumbia ao autor/reconvindo, sob a alegação de inabitabilidade do imóvel, comprovar que por descaso da locadora, o imóvel tenha se degradado a ponto de apresentar condições indignas de moradia, ônus do qual não se desincumbiu, atraindo a incidência da regra do artigo 373, I, do Código de Processo Civil.

A propósito do tema, confira-se julgado desta Câmara em caso semelhante:

“Locação residencial. Demanda de resolução contratual cumulada com pedido indenizatório, de iniciativa dos inquilinos. Imputação de inadimplemento à locadora, pela existência de vícios ocultos no imóvel, tornando-o inabitável. Cerceamento de defesa incorrente. Realização de vistoria inicial,

com laudo assinado por ambas as partes, no qual constante inexistência de vazamentos e infiltrações. Locatários, ademais, que residiram por um mês no imóvel antes de se iniciarem as queixas, quando os supostos problemas, por sua natureza, ter-se-iam manifestado de imediato. Ausência de condições de habitabilidade do imóvel locado, assim, não demonstrada. Culpa da locadora pelo término antecipado do contrato não demonstrada. Rompimento injustificado do contrato pelos inquilinos, com sujeição à multa proporcional do art. 4º, caput, da Lei nº 8.245/91. Locativos e acessórios devidos até a entrega das chaves do imóvel. Fatura relativa ao consumo de água de setembro de 2020 devida em sua inteireza pelos locatários, dada a falta de comprovação de que o valor elevado teria se dado em razão de vazamento verificado no imóvel. Reforma da r. sentença que se impõe, contudo, para afastar do montante pretendido pela ré-reconvinte as faturas de consumo de água referentes a novembro e dezembro de 2020 e fracionar a referente a outubro de 2020, para abarcar tão somente os onze dias em que permaneceram os autores-reconvindos na posse do imóvel. Demanda principal improcedente. Sentença

confirmada nessa parte. Reconvensão parcialmente procedente. Apelação dos autores-reconvindos parcialmente provida”.

(TJSP; Apelação Cível 1014955-29.2020.8.26.0451; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2023; Data de Registro: 29/08/2023)

Por outro lado, embora a rescisão antecipada da locação seja atribuída ao autor/reconvindo, a multa contratual é indevida, nos termos da cláusula 8.3, que dispõe que:

“Em caso de desocupação do imóvel por parte do LOCATÁRIO a partir do 12º (décimo segundo) mês de locação, o LOCADOR abre mão da multa contratual prevista na cláusula 8.1 (...)” – (p. 51).

A entrega das chaves ocorreu em outubro/2023 (p. 68), ou seja, a partir do 12º mês da locação, de modo que o autor/reconvindo não pode ser penalizado pela rescisão antecipada do contrato.

As alegações contidas na inicial e os demais elementos presentes nos autos revelam a inoccorrência de fatos suscetíveis de causar dano extrapatrimonial, razão pela qual descabido o pedido de indenização.

Conclusivamente, a sentença comporta modificação,

apenas em relação a reconvenção, para o fim de afastar a multa contratual imposta ao autor/reconvindo, no importe de R\$2.160,00.

Sucumbentes ambos os litigantes, tanto na ação quanto na reconvenção, cada um pagará metade das custas e honorários de advogados da parte contrária, fixados em 10% sobre o valor atribuído à causa na ação principal e na reconvenção, observada a gratuidade da justiça.

3. Diante do exposto, **proponho o parcial provimento do recurso.**

MÁRIO DACCACHE
Relator