



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338315

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011698-12.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes DÓ CHESMEM OLIVEIRA FERREIRA e FAMÍLIA IMÓVEIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, é apelado HELTON MUNIZ INDAU FRANÇA.

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 ao recurso de Família Imóveis Consultoria Imobiliária Ltda., e negaram provimento ao recurso de Dó Chesmen Oliveira Ferreira. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43861.

Apelação nº 1011698-12.2024.8.26.0562.

Comarca: Santos.

Apelantes: Família Imóveis Consultoria Imobiliária Ltda. e Dó Chesmen Oliveira Ferreira.

Apelado: Helton Muniz Indau Franca.

Juiz prolator da sentença: Daniel Ribeiro de Paula.

LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS. Rescisão contratual. Vício oculto. Infestação de cupins, problemas estruturais (vigas de sustentação e telhado), infiltrações e problemas com preservação e troca de caixa d'água. Sentença de parcial procedência. Locador e administradora do imóvel condenados solidariamente no pagamento de indenização por danos morais, materiais e no pagamento de multa contratual.

Responsabilidade por danos causados por falha na estrutura do imóvel. Ilegitimidade passiva da administradora. Mera mandatária. Entendimento do STJ. Precedentes deste Tribunal. Extinção do feito sem resolução do mérito que se impõe. Inteligência do art. 485, VI do CPC. Custas, despesas e honorários a cargo do autor. Princípio da causalidade.

Imóvel sem condições de habitabilidade. Finalidade da locação prejudicada. Locatário que comprovou postura diligente a fim de solucionar o problema. Infestação e vícios estruturais constatados um mês após a posse do imóvel pelo locatário. Problemas preexistentes. Diversas tentativas de dedetização que não foram efetivas para conter a praga. Demais problemas de estrutura do imóvel que tampouco foram sanados. Rescisão motivada. Justa causa demonstrada. Precedentes. Dano morais comprovados. Situação que extrapola o mero aborrecimento cotidiano. Indenização mantida. Razoabilidade e proporcionalidade do quantum fixado, que não merece redução.

Recurso da administradora provido, desprovido o do locador.

Trata-se de pedido de rescisão de contrato cumulado com cobrança de multa e indenização por danos morais e materiais, julgados parcialmente procedentes pela respeitável sentença de fls. 338/345, cujo relatório se adota, para **(i)** confirmar a tutela de urgência concedida às fls. 126/127, que decretou a rescisão do contrato de locação residencial firmado entre as partes, por culpa exclusiva dos réus; **(ii)** condenar os réus, solidariamente, ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula 15.1 do contrato de locação, a ser calculada proporcionalmente ao período restante do contrato, com correção monetária desde o ajuizamento da ação e juros de mora desde a citação; **(iii)** condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$629,00, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação, bem como ao pagamento, de outros danos materiais a serem apurados em fase de liquidação de sentença, mediante comprovação e quantificação dos prejuízos sofridos pelo autor; e **(iv)** condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00, com correção monetária desde a data da prolação da sentença e juros de mora desde a citação. em razão da sucumbência mínima do autor, os réus foram condenados ao pagamento das custas e despesas processuais, com honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformados, apelam os réus.

O réu **Dó Chesmen Oliveira Ferreira** sustentando, em síntese, que não deu causa à rescisão contratual; que o autor não se opôs ao laudo de vistoria inicial; que não há prova de que a infestação de cupins era um problema preexistente e de conhecimento dos réus; que a vizinha do imóvel locado não afirmou que o imóvel já sofria com infestação de cupins; que, assim, não há prova do alegado vício oculto; que a testemunha Sérgio afirmou que os cupins se restringiram à região da cozinha e que o problema foi devidamente sanado, sem transtornos ou reclamações pelo apelado; que Sérgio confirmou que o autor o proibiu de dedetizar um armário da cozinha;

que os cupins existentes no armário não dedetizado se alastraram novamente para o resto da mobília, por culpa do autor; que o problema foi tratado com a devida urgência pelo locador, ora apelante; que não houve abalo moral indenizável; que problemas como cupins e vazamentos são corriqueiros em imóveis; que o autor contrariou o princípio de mitigação dos próprios prejuízos, ao optar por se manter no imóvel apenas para justificar pedidos desproporcionais de indenização; e que danos materiais reclamados não foram comprovados. Requer a reforma da sentença (fls. 348/370).

E a ré ***Família Imóveis Consultoria Imobiliária Ltda.*** sustentando, preliminarmente, que atuou como mera mandatária do locador do imóvel; que não possui competência ou obrigação de identificar vícios ocultos como a infestação de cupins, porque isso depende de análise especializada e não está ao seu alcance durante vistorias padrão; e que, assim, é parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação. No mérito, sustenta que não foi responsável qualquer dano causado ao autor; que não agiu com dolo ou culpa; que o locador é responsável pelos vícios ocultos que comprometam a utilização do imóvel para o fim a que se destina, não podendo ser imputada à imobiliária qualquer culpa ou responsabilidade pela perpetuação do problema; que adotou todas as cautelas de praxe para tentar resolver o problema do autor; que não praticou ilícito culposos, seja por ação ou omissão; e que, assim, não há responsabilidade solidária entre ela e o locador pelos danos supostamente causados ao locatário (fls. 374/392).

Houve resposta (fls. 398/405).

É o breve relato.

O apelo da administradora é de ser provido, enquanto o do locador não merece provimento.

Narra a petição inicial que, em 03/04/2023, o autor alugou imóvel para fins residenciais de propriedade do réu Dó, por intermédio da ré Família Imóveis. Segundo consta, no dia 07/05/2023, quando o autor tentou instalar armários na cozinha, constatou-se que o imóvel estava infestado por cupins, com focos nas paredes, telhado, portas, batentes e teto. O autor afirma que se trata de vício oculto e que teve dificuldades em obter resposta da administradora, mas lhe foi garantido que todos os vícios seriam sanados rapidamente pelo locador. Em 30/05/2023, quando finalmente a administradora enviou prestador de serviços ao imóvel para analisar os problemas apontados, constatou-se, ainda, que a caixa d'água estava infestada por larvas, possivelmente do mosquito da dengue. Foi realizada nova vistoria no dia 01/06/2023, desta vez por Sérgio e, no dia 17/06/2023, foi realizada a primeira tentativa de descupinização, enquanto o imóvel ainda estava ocupado pelo autor e por sua família. Não obstante, o prestador de serviços Sérgio quebrou o telhado da cobertura da lateral do imóvel, o que não foi consertado até o momento. O autor acrescenta que as telhas e ripas foram quebradas, situação que foi agravada com a troca da caixa d'água, o que resultou no aparecimento de pontos de umidade no imóvel e na entrada de água no interior do imóvel em dia de chuva, danificando os seus pertences. Cerca de um mês após o início das obras, enquanto o autor e sua família permaneciam no imóvel, o gesso decorativo foi quebrado para instalação de alçapão com vistas ao acesso ao telhado, mas, até o presente momento, não houve a finalização do serviço e a reinstalação do gesso. Não bastasse isso, no dia 06/09/2023, a caixa d'água recentemente instalada colapsou e tombou, esvaziando-se completamente e, nessas circunstâncias, o prestador de serviços Sérgio foi enviado novamente pelo locador. Assim, pela segunda vez no mesmo mês, o autor teve que arcar com o pagamento de mais de dois mil litros de água para encher a caixa, resultando em aumento considerável da sua fatura mensal de consumo de água. Ainda na mesma data, o autor relata que, ao tentar sanar problema de goteira no telhado, descobriu que uma das vigas que segura as telhas que cobrem o quintal estava rachada, a ponto de

quase cair, o que levou o prestador de serviço Sérgio a colocar uma viga de sustentação provisória, a qual, contudo, não foi trocada por uma solução definitiva. No dia 19/09/2023 foi realizada a aplicação de produto de dedetização no telhado, batentes da porta e guarnições da casa, contudo, não houve a erradicação dos cupins, que reapareceram no dia 16/12/2024. Apesar das diversas solicitações feitas pelo autor, somente em 08/03/2024 o locador autorizou que fosse realizada segunda tentativa de descupinização, com a retirada de todas as guarnições da casa e a remoção de dois batentes que não tinham portas. Relata o autor que, dessa vez, o veneno foi passado em toda a extensão do telhado, paredes, batentes e armários da cozinha, únicos que haviam sido instalados até então. Durante a aplicação e nos dois dias que se seguiram, o autor e sua família ficaram na casa de parentes e, para sua surpresa, quando retornou ao imóvel os cupins continuavam por toda parte e destruíram o armário instalado na cozinha. O imóvel foi dedetizado por uma terceira vez, no dia 15/03/2024, data em que também foram reinstaladas as guarnições e pintadas as paredes, contudo, no dia 18/03/2024, apareceu uma mancha preta na parede da cozinha, com aparência de areia preta, causada por cupins. Inconformado, o autor decidiu rescindir o contrato no dia 28/03/2024, contudo, os réus se opuseram ao pedido e ameaçaram a cobrança de multa contratual. Por essas razões, o autor ajuizou a presente ação, requerendo a concessão de tutela de urgência para depositar as chaves do imóvel em juízo, afastar a obrigação de pagamento dos aluguéis e obstar a negativação do nome do autor por débitos relacionados à locação. No mérito, o autor pediu a condenação dos réus, solidariamente, no pagamento de multa contratual correspondente a três aluguéis, bem como no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$15.000,00 e de indenização por danos materiais no valor de R\$629,00.

A tutela de urgência foi deferida (fls. 126/127).

Foi realizada audiência de instrução para produção de prova oral (fls. 302).

Sobreveio a respeitável sentença de parcial procedência, nos termos mencionados, motivando os presentes recursos.

Respeitada a convicção do Magistrado a quo, a sentença merece ser reformada em relação à imobiliária administradora.

A ação merecia ser extinta sem resolução do mérito, na forma do artigo 485, VI do Código de Processo Civil, em relação à ré Família Imóveis Consultoria Imobiliária, que atuou apenas como administradora da locação.

Com efeito, o contrato de locação foi firmado entre o autor e o réu Dó, proprietário do imóvel, enquanto a administradora constou como mera intermediária da negociação. Desse modo, a administradora não era parte legítima para responder, em nome próprio, em demanda em que se discute a relação locatícia, pois somente possui legitimidade passiva aquele que é titular da obrigação correspondente ao direito que o autor afirma possuir.

Acerca da legitimidade *ad causam*, leciona **CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO**: *Legitimidade ad causam é a qualidade para estar em juízo, como demandante ou demandado, em relação a determinado conflito trazido ao exame do juiz. Ela depende sempre de uma necessária relação entre o sujeito e a causa e traduz-se na relevância que o resultado desta virá a ter sobre sua esfera de direitos, seja para favorecê-la ou para restringi-la. Sempre que a procedência de uma demanda seja apta a melhorar o patrimônio ou a vida do autor, ele será parte legítima; sempre que ela for apta a atuar sobre a vida ou patrimônio do réu, também esse*

será parte legítima. Daí conceituar-se essa condição da ação como relação de legítima adequação entre o sujeito e a causa. (Instituições de Direito Processual Civil, vol. II, 6ª ed., São Paulo, Malheiros, 2006, p. 313)

No presente caso, o pedido de rescisão do contrato de locação e de indenização por danos materiais e morais têm por fundamento a existência de **vícios ocultos na estrutura do imóvel locado**, não sanados pelo locador Dó – circunstância que teria tornado o local inabitável e ensejado danos indenizáveis na esfera patrimonial e extrapatrimonial do locatário.

E, respeitado o entendimento do Juízo *a quo*, uma vez que os vícios apontados na inicial não eram aparentes, não é possível reconhecer a legitimidade da administradora pela reparação de danos estruturais no imóvel, ao fundamento de que eles poderiam ser identificados em vistoria mais aprofundada.

Em casos semelhantes, o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou o entendimento de que a administradora não possui legitimidade passiva para figurar nas ações que visam à reparação de danos causados por falhas na estrutura do imóvel:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. **DANOS MATERIAIS CAUSADOS POR FALHA NA ESTRUTURA DO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA.** RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

1. Embora a agravante persista na tese de legitimidade passiva da administradora (imobiliária), na ação que visa reparação dos danos causados por falha na estrutura do imóvel, não desqualificou o precedente do Superior Tribunal de Justiça colacionado na decisão

monocrática, o qual demonstra o entendimento desta Corte sobre a matéria, permanecendo hígido o entendimento exposto naquela decisão.

2. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.174.849/SP, Rel. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 20/3/2023) (realce não original).

No mesmo sentido, deste Egrégio Tribunal de Justiça:

*Apelação. Direito processual civil. locação. ação de rescisão do contrato e indenização. vício oculto. ilegitimidade passiva da imobiliária. precedentes stj e tjsp. 1. Ação julgada procedente em primeira instância. **2. Recurso da ré acolhido. 3. Ilegitimidade passiva da imobiliária, porque atuou apenas como mandante do locador. Art. 653 do Código Civil. Precedentes STJ e TJSP.** 4. Recurso provido. Sentença reformada. (TJSP; Apelação Cível 1008282-20.2023.8.26.0320; Rel. Paulo Alonso; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 12/03/2025) (realce não original).*

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS AJUIZADA EM FACE DA LOCADORA, DA ADMINISTRADORA DO IMÓVEL E DA EMPRESA GARANTIDORA DA LOCAÇÃO. EXTINÇÃO DA AÇÃO EM FACE DA IMOBILIÁRIA, POR ILEGITIMIDADE PASSIVA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA. VÍCIOS OCULTOS. PROBLEMAS COM AS FECHADURAS DAS PORTAS, VAZAMENTO DE PIA, VAZAMENTO DA CAIXA D'ÁGUA, UMIDADE NAS PAREDES E BOLOR. Vício oculto incontroverso. Imóvel impróprio para locação. Locadora que descumpriu o dever legal de entregar o

imóvel "em estado de servir ao uso a que se destina" (art. 22, inc. I, da Lei n.º 8.245/91). Reparos realizados que não foram suficientes para eliminar os vícios apontados pela locatária. Dever de indenizar. Inegável que a situação vivenciada pela autora não representa um simples aborrecimento da vida cotidiana, mas efetivos transtornos e angústia, com alteração do seu bem-estar. Condenação da locadora a título de danos morais que se impõe. Quantum indenizatório fixado em R\$ 5.000,00, levando em conta as peculiaridades do caso em tela. Danos materiais não demonstrados. Rescisão contratual declarada, por culpa do locador, afastada a aplicação de multa rescisória. Ação julgada parcialmente procedente em face da locadora. Responsabilidade da corré GRPQA LTDA afastada, eis que se trata de mera garantidora do contrato, não devendo responder pelos vícios ocultos do imóvel. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1024425-16.2022.8.26.0451; Rel. Cristina Zucchi; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 17/03/2025) (realce não original).

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAL. ALEGAÇÃO VÍCIO OCULTO CONSISTENTE EM VAZAMENTO HIDRÁULICO NO IMÓVEL. DESOCUPAÇÃO FORÇOSA. ALEGAÇÃO DE PREJUÍZO MORAL. AÇÃO PROPOSTA CONTRA O PROPRIETÁRIO (RÉU) E A ADMINISTRADORA DO IMÓVEL LOCADO (CORRÉ). CONDENAÇÃO SOLIDÁRIA. PEDIDO DE AFASTAMENTO. POSSIBILIDADE. DEFESA AMPARADA NA MERA INTERMEDIÇÃO SEM PODERES DE MANDATO DO LOCADOR PARA A EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO DONO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM CONFIGURADA. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. INTELIGÊNCIA DO ART. 485, VI, DO

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). RECURSO PROVIDO PARA ESSE FIM. *No caso, o problema de vazamento identificado depois da assinatura do contrato de locação, que determinou à autora rescisão do negócio antes do termo final da avença, não atrai para a imobiliária-corrê a responsabilidade pelo dano moral que suportou. Isso porque, atuando como mera administradora e unicamente responsável pelo recebimento dos encargos da obrigação locatícia, a corrê não tinha poderes para reparar eventuais defeitos do imóvel, razão pela qual é parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação. (TJSP; Apelação Cível 1047159-65.2019.8.26.0224; Rel. Adilson de Araujo; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 17/11/2021) (realce não original).*

Destarte, de rigor o provimento do recurso de Família Imóveis Consultoria Imobiliária Ltda., para extinguir a ação sem resolução do mérito em relação a ela, com fundamento no artigo 485, VI do Código de Processo Civil.

O apelo do locador, todavia, não merece provimento.

Nos termos do artigo 22 da Lei de Locações, o locador tem a obrigação de entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, manter as condições de habitabilidade e responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

Conforme se extrai da inicial, o autor tomou conhecimento da infestação de cupins cerca de um mês após a celebração do contrato, embora a situação parecesse controlável na ocasião. Ressalte-se que não se trata de questão observável por ocasião da simples vistoria do bem, mas que exige a efetiva ocupação do local.

Embora o locador insista que a testemunha vizinha do imóvel objeto da locação não confirmou a preexistência do problema com a praga, as provas contidas nos autos corroboram que se tratava de vício oculto anterior à locação.

Diferentemente do que aduz o réu, não é possível que a infestação de cupins tenha sido iniciada com a instalação de armários pelo autor, uma vez que, na data em que eles foram colocados, já havia alarmante quantidade desses insetos, alastrados em diversos pontos da cozinha.

Impõe-se concluir que infestação dessa gravidade e o comprometimento da estrutura do imóvel dependeu da ação dessa praga ao longo de extenso período, pois é evidente que danos dessa monta não poderiam ter sido causados em apenas um mês de ocupação do imóvel.

As fotografias juntadas pelo locatário às fls. 50/57 demonstram que o imóvel, no período de locação, estava em condições absolutamente deploráveis, a ponto de se entender que tal imóvel, além de inabitável, era perigoso à saúde dos ocupantes.

É incontroverso, também, que as tentativas de dedetização do imóvel não foram suficientes para erradicar a infestação. Assim, ainda que o locador alegue que agiu de boa-fé e empreendeu esforços para atender as solicitações do locatário, o problema não foi resolvido e o imóvel não possuía condições mínimas de segurança e habitabilidade.

Com efeito, não era possível exigir do autor a manutenção de um contrato de locação de um imóvel que não se prestava à finalidade residencial a que era destinado, em detrimento, inclusive, da sua saúde e incolumidade.

Aliás, os vícios estruturais do imóvel que comprometeram sua habitabilidade não eram limitados aos cupins na cozinha.

O autor relatou, em sua inicial, outros problemas diversos, que sequer foram endereçados pelo apelante em seu recurso, como a presença de infiltrações, mofo, risco de desabamento do telhado, caixa d'água sem tampa e com contaminação, sujeira constante causada pela obra, retirada de gesso decorativo, problemas com vigas de sustentação, dentre outros.

Descabida, ademais, a tese de que o autor não cumpriu o seu dever de mitigar os danos. Em verdade, é admirável a resiliência do autor e a sua boa-fé, que suportou o estado em que o imóvel se encontrava ao longo de vários meses, acreditando na promessa de que, um dia, o problema finalmente seria resolvido pelo locador.

Assim, tampouco socorre ao réu alegar que o autor não autorizou a dedetização do armário instalado por ele. Ainda que isso, de fato, tenha ocorrido, as tentativas de dedetização sequer foram efetivas em outras partes da cozinha em que havia foco de cupins. E, como dito, a ferocidade com que a praga se reproduziu e resistiu não pode ser atribuída a um armário e em curto período, não obstante os demais problemas estruturais mencionados, os quais, por si só, também eram suficientes para justificar a rescisão do contrato por culpa do locador.

Nesse contexto, é certo que o locatário logrou comprovar justa causa para a devolução antecipada do imóvel, não havendo que se falar em rescisão imotivada do contrato de locação.

Desse modo, era mesmo de rigor a declaração de rescisão do contrato por culpa do locador, com aplicação da multa contratual

prevista na cláusula 15.1 do contrato de locação (fls. 22) contra ele.

Com efeito, o locador também deve responder pelos danos materiais a que deu causa e, no caso, o Juízo *a quo* determinou que o valor da indenização deverá ser apurado no cumprimento de sentença, mediante a devida comprovação dos gastos. Assim, não prospera o inconformismo do réu em relação à ausência de apresentação de comprovantes, no presente momento.

Com efeito, bem decidiu o douto Juízo *a quo*:

*A prova documental e testemunhal produzida nos autos **demonstra, de forma inequívoca, a existência de vícios ocultos no imóvel locado, consistentes em infestação de cupins, problemas na caixa d'água, vigas de sustentação rachadas, infiltrações e problemas estruturais, que se manifestaram logo após o início da locação e que não foram devidamente sanados pelos Réus, apesar das diversas reclamações do Autor.***

*As fotos, vídeos e conversas anexadas à petição inicial (fls. 27/125) evidenciam a **gravidade da infestação de cupins e dos demais problemas no imóvel, que comprometiam a sua habitabilidade e colocavam em risco a saúde e o bem-estar do Autor e de sua família.***

[...]

A alegação dos Réus de que o imóvel foi entregue em perfeitas condições de habitabilidade, com base no laudo de vistoria inicial não contestado pelo Autor, não se sustenta. Primeiramente, porque o Autor alega que os vícios eram ocultos e não aparentes na vistoria inicial, o que é plausível, considerando a natureza insidiosa e progressiva de infestações de cupins e de problemas estruturais. Secundariamente, porque a própria Ré Família Imóveis admite que as vistorias iniciais foram realizadas por prepostos da imobiliária (fls.

325), o que pode indicar uma vistoria superficial e não aprofundada, incapaz de detectar vícios ocultos. Terceiramente, porque o laudo de vistoria inicial, por ser documento unilateralmente produzido pelos Réus, não possui presunção absoluta de veracidade e pode ser relativizado diante de outras provas em sentido contrário, como as produzidas pelo Autor no presente caso.

O artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) estabelece que é dever do locador "responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação". **No caso em tela, restou comprovado que o imóvel locado apresentava vícios ocultos preexistentes à locação, que o tornaram impróprio para habitação e que não foram devidamente sanados pelos Réus, configurando descumprimento contratual e ensejando a rescisão do contrato por culpa exclusiva dos locadores.**

Em razão da rescisão contratual por culpa exclusiva dos Réus, é devida a multa contratual prevista na cláusula 15.1 do contrato de locação (fls. 22), que estabelece a multa em valor correspondente a 03 (três) meses de aluguel, a ser calculada proporcionalmente ao período restante do contrato. O pedido de inversão da multa contratual merece acolhimento, para que o Autor não seja penalizado por uma situação causada pela inércia e má-fé dos Réus (fls. 340/343) (realce não original).

Nesse sentido são os precedentes deste Egrégio Tribunal, em casos semelhantes envolvendo rescisão antecipada de locação em razão de infestações de pragas em imóvel:

*AÇÃO DE COBRANÇA. Contrato de Locação de Imóvel Residencial firmado com prazo de vinte e quatro (24) meses. Desocupação do imóvel pela locatária três (3) meses após o início da locação. Locadores demandantes que cobram a multa compensatória mais despesas com dedetização e pintura. **Locatária demandada que é***

citada e contesta a Ação, justificando a rescisão antecipada em razão da infestação de ratos no imóvel locado. SENTENÇA de improcedência. APELAÇÃO dos autores, que visam à anulação da sentença por cerceamento de defesa a pretexto de privação da prova oral, insistindo no mérito pelo acolhimento do pedido inicial. EXAME: Cerceamento de defesa não configurado. Prova documental constante dos autos que era suficiente para o julgamento da causa, não se vislumbrando utilidade nem pertinência de prova testemunhal para a comprovação de que a locatária teria causado a infestação de roedores e de que o procedimento de desratização não oferecia risco à saúde humana. **Prova constante dos autos, formada por documentos e fotografias, que justifica a rescisão contratual sem a incidência de multa, dada a infestação de ratos no imóvel objeto da locação. Violação ao artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91. [...] Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1017083-19.2019.8.26.0625; Rel. Daise Fajardo Nogueira Jacot; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 22/10/2021) (realces não originais)**

LOCAÇÃO. Ação de cobrança de multa em razão da rescisão antecipada do contrato. Sentença de improcedência do pedido. Apelação da autora. **Os locatários comprovaram por meio de prova testemunhal e documental que o imóvel está infestado por escorpiões. Rescisão motivada.** Locadora que não demonstrou a existência do direito que alega. Art. 373. I, do CPC. **Cobrança indevida.** Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000891-83.2019.8.26.0019; Rel. Carmen Lucia da Silva; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 07/10/2021) (realces não originais)

*LOCAÇÃO - Imóvel residencial - **Rescisão antecipada do contrato por iniciativa da locatária** - Ação de cobrança de débitos proposta pelo locador - Reconvenção - Pretensão de obter a condenação do locador ao pagamento de multa pela rescisão antecipada e de indenização por danos morais - Sentença de improcedência da ação e de parcial procedência da reconvenção - Apelo do locador - **Rescisão contratual motivada por infestação de pombos - Atribuição de culpa ao locador - Rescisão contratual antecipada por justa causa e por culpa do locador** - Termo final do contrato de locação que deve ser o da entrega das chaves - **Multa contratual devida pelo locador** - Honorários contratuais indevidos - Danos ao imóvel não comprovados - Inexistência de termos de vistoria de entrada e final - Inadimplemento da locatária quanto ao aluguel vencido no mês de entrega das chaves, assim como dos encargos relativos a água, esgoto, energia elétrica e IPTU - Valores exigíveis - Ação parcialmente procedente - Apelação provida em parte (TJSP; Apelação Cível 1001459-79.2019.8.26.0058; Rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 30/09/2021) (realces não originais)*

*APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou procedente ação de rescisão contratual sem pagamento de multa por vício. Locação de imóvel. Cerceamento de defesa. Inocorrência. **Infestação de escorpiões no imóvel locado. Locadora que deu causa à rescisão do contrato. Multa contratual indevida pelo locatário.** Honorários advocatícios majorados, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil de 2015. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1021010-19.2019.8.26.0196; Rel. Mario A. Silveira; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 03/12/2019) (realces não originais)*

APELAÇÃO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. *Vício oculto. Afronta à cláusula geral de boa-fé objetiva que rege as relações contratuais. **Infestação por cupins que inviabilizou a utilização do imóvel para o fim para que locado. Art. 22, I, da Lei n.º 8.245/91. Desfazimento da locação por culpa do locador.*** Devolução dos valores pagos pela locatária após a notificação extrajudicial por esta enviada ao réu e pagamento da multa pela rescisão antecipada que são de rigor. Danos morais. Ocorrência. Transtornos vivenciados que ultrapassam a barreira do mero aborrecimento cotidiano. Imóvel que seria utilizado para atendimento dos pacientes da locatária. Protesto levado a efeito pelo locador mesmo após ter sido cientificado do problema. Fixação da indenização com observância das funções pedagógica e reparatória. Alteração da distribuição das verbas de sucumbência. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0014989-53.2011.8.26.0510; Rel. AZUMA NISHI; 27ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; j. 05/06/2017) (realces não originais)

EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO. Imóvel desocupado, dias após a data de início da locação. **Infestação de cupins. Provas suficientes da sua presença no imóvel, prejudicando a finalidade da locação.** Dever de informação, pelo locador, corolário da boa-fé objetiva. Inteligência do art. 422 do Código Civil. **Rescisão antecipada, sem culpa dos locatários. Multa, por devolução antecipada do imóvel pelos locatários, indevida.** Sentença mantida. RECURSO NEGADO. (TJSP; Apelação Cível 1016723-89.2014.8.26.0001; Rel. Maria de Lourdes Lopez Gil; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 11/08/2016) (realces não originais)

Ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais. Locação. **Locatária que desocupa o imóvel em razão de**

falta de condições de habitabilidade do imóvel pela presença de ratos. Culpa da locadora e da administradora configurada. Multa contratual paga pelo fiador. Autora que não comprovou qualquer ressarcimento de valores ao fiador, não havendo que se falar em devolução. Dano moral configurado. Valor de R\$ 1883,56, que se encontra insuficiente, dadas as peculiaridades do caso, devendo ser majorado para R\$ 4.000,00. Sucumbência recíproca. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 0111215-85.2008.8.26.0006; Rel. Ruy Coppola; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 05/09/2013) (realces não originais)

Sem dúvida que a situação descrita nos autos ensejou para o autor danos morais indenizáveis.

Ainda que a existência de cupins e vazamentos seja comum em imóveis, causando certo aborrecimento esperado e dentro da normalidade, as fotografias e vídeos disponíveis nos autos evidenciam que as condições do imóvel extrapolavam qualquer limite do esperado e do aceitável.

Além da gravidade da infestação de praga urbana e dos demais vícios ocultos estruturais, o locador não foi capaz de dar solução definitiva aos problemas, ao longo de mais de um ano. A tranquilidade, a segurança e a privacidade esperada na casa em que o autor e sua família alugaram para lhes servir de residência, foram consistentemente desrespeitados no curso da locação, pelas constantes entradas e saídas de prestadores de serviços, retiradas de pertences, obras e pelas condições insalubres do imóvel.

É de se reconhecer, portanto, que o autor experimentou grande aborrecimento e frustração, que superam o mero inadimplemento contratual a que todos os contraentes estão sujeitos.

Com relação ao seu montante, a indenização deve ser estabelecida em importância que, dentro de um critério de prudência e razoabilidade, considere sua natureza punitiva e compensatória – a primeira, como uma sanção imposta ao ofensor, por meio da diminuição de seu patrimônio, e a segunda, para que o ressarcimento traga uma satisfação que atenuie o dano havido.

Desta forma, não há que se falar em indenização inexpressiva, pífia, que gera a impunidade e o descaso nas relações civis, no que diz respeito ao causador do fato, nem em exorbitância que acarreta o enriquecimento sem causa, no que diz respeito ao ofendido.

Sopesando tais elementos e levando-se em consideração as circunstâncias do caso concreto, conclui-se que a indenização fixada na sentença não comporta qualquer redução, pois se trata de quantia razoável e suficiente para repreender o réu, de modo que não venham a reiterar sua conduta indevida e ilícita, ao tempo em que compensa o autor pelo prejuízo experimentado, sem, contudo, gerar para ele enriquecimento sem causa.

Destarte, a respeitável sentença merece ser reformada para extinguir a ação sem resolução do mérito em relação à ré **Família Imóveis Consultoria Imobiliária Ltda.**, com fundamento no artigo 485, VI do Código de Processo Civil; e, em relação ao réu **Dó Chesmen Oliveira Ferreira**, a respeitável sentença merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pelo princípio da causalidade, o autor deverá arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios do patrono da ré Família Imóveis, fixados em 10% do valor da causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil e em observância aos critérios do §2º do mesmo artigo 85.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, em desfavor do réu Dó, majoram-se os honorários advocatícios fixados em favor do patrono do autor para 12% do valor da condenação, em observância ao trabalho adicional realizado em grau de recurso e aos critérios previstos no § 2º do mesmo artigo 85.

Por tais fundamentos, ***dá-se provimento*** ao recurso de Família Imóveis Consultoria Imobiliária Ltda., e ***nega-se provimento*** ao recurso de Dó Chesmen Oliveira Ferreira.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator