



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347636

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004266-64.2021.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que são apelantes/apelados RAMOS SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS INTELIGENTES EIRELLI e ESTER MARIA MARQUES, são apelados/apelantes PEDRO PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), PASCHOA ALBINA TAROSI PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), EWERTON LUIZ PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e SONIA MARIA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

PAULO ALONSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 4.782

Apelação nº 1004266-64.2021.8.26.0038

Comarca: Araras (3ª Vara Cível)

Apelantes: Ramos Serviços Imobiliários Inteligentes LTDA e Ester Maria Marques (rés)

Apelados: Pedro Pereira da Silva e outros (autores)

Juiz(a) prolator(a): Antonio Cesar Hildebrand e Silva

APELAÇÃO E RECURSO ADESIVO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. VÍCIOS NO IMÓVEL LOCADO, QUE IMPEDIRAM SEU USO PELOS LOCATÁRIOS. RESPONSABILIDADE DAS RÉS BEM DEMONSTRADA. INDENIZAÇÕES E MULTA DEVIDAS.

1. Ação julgada parcialmente procedente em primeira instância.

2. Recurso das rés não acolhido.

2.1. Legitimidade passiva da imobiliária administradora configurada. Atuação como intermediária na gestão do imóvel com poderes suficientes para responder solidariamente pelos danos causados.

2.2. Alegação de ausência de culpa pelos vícios no imóvel que não se sustenta. Prova pericial conclusiva e laudo que atestam as condições inadequadas do único banheiro da residência, com infiltrações e problemas estruturais.

2.3. Indenização por danos materiais e morais adequadamente fixadas. Valor proporcional às circunstâncias do caso concreto.

2.4. Multa contratual devida.

3. Recurso adesivo dos autores. Pretensão de majoração da verba indenizatória. Descabimento. Fixação atenta às peculiaridades do caso concreto e com observâncias dos requisitos de proporcionalidade e razoabilidade.

4. Recursos desprovidos. Sentença mantida.

Apelação e recurso adesivo interpostos contra a r. sentença de fls. 559/566, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão de contrato de locação de imóvel residencial, c.c. indenização por danos morais e materiais, estando a

parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

"Isto posto e pelo mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação, extingo o processo com resolução de mérito (CPC 487, I) e o faço para:

A) declarar a rescisão do contrato por culpa das requeridas, tornando definitiva a tutela de urgência deferida, em razão disso condenar as requeridas ao pagamento da multa contratual equivalente ao triplo do valor da locação, por ocasião da assinatura do pacto, com atualização a partir de então e juros de mora contados da citação;

B) condenar as requeridas ao pagamento de indenização por danos materiais equivalentes ao valor do aluguel pago no período de ocupação, atualizado desde o desembolso, acrescido de juros a partir da citação;

C) condenar as requeridas ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 5.000,00 com atualização a partir desta data e juros de mora contados da citação. A atualização monetária será feita pela variação da tabela prática do TJSP, e os juros de mora serão contados a razão de 1% ao mês.

Arcarão ainda as requeridas, com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que ora fixo em 15% sobre o total da condenação, considerando o acompanhamento de perícia e audiência de instrução com oitiva de testemunhas."

Recorrem os litigantes.

Em apelação as rés sustentam, *em síntese*, a *ilegitimidade passiva da imobiliária*, que atuou apenas como intermediária na gestão do imóvel. No *mérito*, aduzem que não houve locação de imóvel sem condições de habitabilidade, não tendo sido

comprovada a existência de vício oculto anterior ao contrato, sendo os reparos realizados de forma adequada e em tempo razoável, não justificando a rescisão contratual nem a aplicação de multa. *Impugnam*, ainda, a condenação por danos materiais e morais. *Pretendem* seja provido o recurso para improcedência da ação ou, *subsidiariamente*, a redução do valor da indenização por danos morais (fls. 569/586).

Em recurso adesivo os autores pedem a majoração da indenização por danos morais para R\$ 10.000,00 (fls. 612/622).

Recursos tempestivos. O das rés ***preparado*** (fls. 588/592). ***Autores dispensados do preparo*** porque são *beneficiários da gratuidade judiciária* (fls. 87).

Contrarrazões a fls. 596/611.

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

I. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

II. Dos fatos/síntese da demanda:

1. A ré *Ester* locou aos autores *Pedro* e *Páschoa* imóvel residencial localizado na *Rua Luiz Buzon*, nº 158, em *Araras/SP*, mediante intermediação da imobiliária requerida. Ocorre que após

habitarem o imóvel verificaram vícios ocultos que não foram notados quando feita a vistoria, *reclamando* especialmente da falta de condições de uso do banheiro da residência. *Pretendem a rescisão antecipada do contrato sem pagamento de multa contratual*, além de *condenação das rés ao pagamento da multa* prevista em contrato, à *devolução dos valores pagos* a título de locação durante o período em que o imóvel esteve inabitável e *indenização por danos morais*.

2. A ação foi *julgada parcialmente procedente*, com o que não se conformam as requeridas. ***Sem razão, no entanto.***

III. Quanto ao recurso das rés.

1. Da preliminar de ilegitimidade passiva da imobiliária. Afastamento:

1.1. A imobiliária apelante é *parte legítima* para figurar no polo passivo da ação porque contratada para administrar a locação do imóvel, a quem os autores imputam *omissão de informações e responsabilidade* pelos danos causados aos requerentes.

Ademais, a verificação de eventual responsabilidade civil em decorrência de suposta negligência e inadimplemento contratual diz respeito ao *mérito da causa*, e como tal tem que ser decidida.

1.2. Portanto, impõe-se a *rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva*.

2. Mérito.

2.1. Configuração dos vícios do imóvel e

responsabilidade das rés:

O cerne da controvérsia reside em verificar se o imóvel locado apresentava vícios ocultos, especialmente no tocante ao banheiro, que justifiquem a rescisão contratual sem imposição de multa aos autores e, ao contrário, com imposição de multa contratual às demandadas, além da indenização por danos morais e materiais.

Como bem destacado na r. sentença recorrida, o laudo pericial de fls. 347/356, complementado a fls. 385/386, foi *conclusivo* no sentido de que o imóvel apresentava problemas estruturais no banheiro, *único da residência*, impedindo sua utilização adequada durante determinado período.

É certo que o perito afirmou que *"o imóvel estava em condições de habitabilidade no momento da locação"* (fls. 348, resposta ao quesito 3), *mas* a afirmativa deve ser contextualizada com os demais elementos técnicos constantes dos autos, especialmente as fotografias e o detalhamento das condições do imóvel, que não deixam dúvidas de que, embora aparentemente habitável no momento da vistoria inicial, a residência possuía problemas estruturais ocultos que só se manifestaram com a efetiva utilização pelos locatários.

Oportuno registrar que o perito apontou que o *único banheiro* da residência apresentava *infiltrações, vazamentos e problemas estruturais* que comprometiam sua utilização adequada, cujas condições foram corroboradas pelo relatório da *Defesa Civil* (fls. 247/257), concluindo *"RISCO IMINENTE CONTRA A SAÚDE E VIDA dos habitantes da residência"* (fls. 249).

razões de apelação, não há como afastar a responsabilidade da imobiliária, notadamente porque as mensagens trocadas entre as partes (fls. 118/121) demonstram que ela (imobiliária) assumiu integralmente a responsabilidade pela resolução dos defeitos, providenciando prestadores de serviço e coordenando as reparações, exercendo clara posição de gestora do imóvel.

Ademais, na condição especializada na administração de imóveis, tinha o dever de garantir a adequada execução dos reparos quando constatados os problemas. O fato de ter optado por soluções paliativas, que não atacaram a causa dos problemas estruturais, corrobora sua responsabilidade pelos danos causados aos locatários.

Diante deste quadro, tanto a *proprietária* quanto a *imobiliária* administradora são *solidariamente* responsáveis pelos danos causados aos locatários.

2.2. Dos danos materiais:

Correta a condenação à devolução dos valores pagos a título de aluguel durante o período em que o imóvel esteve comprometido, porque houve privação parcial do uso da residência.

O fato de os locatários terem permanecido no imóvel durante o período de reparos não afasta o direito à indenização, pois a utilização foi significativamente comprometida, especialmente considerando que se tratava do *único banheiro* da residência, o que afeta diretamente as condições mínimas de habitabilidade.

2.3. Da multa contratual:

A condenação das rés ao pagamento da multa

contratual prevista na *Cláusula XIII* do contrato de locação também se mostra acertada, considerando que a rescisão se deu por culpa da locadora e sua administradora, que não proporcionaram o imóvel em condições adequadas de habitabilidade.

Ademais, a penalidade está em conformidade com o princípio da boa-fé objetiva que deve nortear as relações contratuais, bem como atende à finalidade de compensar os locatários pelos transtornos sofridos em razão da rescisão antecipada do contrato por fato imputável às locadoras.

2.4. Dos danos morais:

Igualmente correta a condenação porque os autores locaram imóvel sem condições de uso, e por tal motivo tiveram a rotina inteiramente alterada, sendo certo que evidentemente suportaram enorme desgastes físicos e psicológicos, que não podem ser considerados meros aborrecimentos da vida cotidiana.

Além disso, os autores foram obrigados a socorrer-se do *Poder Judiciário*, contratar advogado e litigar com as expectativas e incertezas naturais dos litigantes para solução de seus problemas, ou seja, suportaram transtornos e aborrecimentos para os quais não deram causa, em face do que a condenação era mesmo de rigor.

IV. Quanto ao recurso dos autores.

Pretendem os autores a majoração da indenização

para reparação dos danos morais para R\$ 10.000,00, o que, porém, *não tem cabimento, porque:*

a) No arbitramento da indenização para reparação de dano moral deve o juiz, atento ao nexo de causalidade, levar em conta os critérios de *proporcionalidade e razoabilidade* na fixação, atendidas as peculiaridades do caso.

b) Levando em conta a natureza do fato (locação de imóvel sem condições de uso) e suas consequências (preocupações, desconforto pessoal, dispêndio de tempo e transtornos à atividade e rotina de vida), a indenização fixada na sentença (R\$ 5.000,00) equivale a mais de *três salários mínimos* (o que se registra apenas para dar conta de um parâmetro referencial, sem qualquer propósito indexatório), que reputo adequada ao caso tratado nos autos.

c) O poder discricionário dado ao julgador para estabelecer a indenização em sede de reparação moral deve ser exercido com responsabilidade e ponderação. Por conta disto, a indenização nunca deve ser arbitrada em valor tão elevado que possa proporcionar ao que sofreu o dano um injustificável enriquecimento.

d) A resposta judicial, reconhecendo a ofensa, é que deve ser tida como corretiva e inibitória. O alento decorrente da procedência da ação deve ser encarado como mais significativo do que o valor indenizatório imposto.

V. Em síntese, impõe-se a preservação da r. sentença

nos termos em que foi proferida.

Pelo exposto, nego provimento aos recursos e majoro os honorários advocatícios devidos pelas rés aos patronos dos autores para 20% (*vinte por cento*) do valor da *condenação*, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

PAULO ALONSO

Relator