



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353784

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001314-09.2023.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que são apelantes ELZANILDA FERRAZA WAKABAYASHI e FELIPE YOSHIMATSU WAKABAYASHI, é apelada VALÉRIA SIMONE BENETI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento 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, 9 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001314-09.2023.8.26.0664

Comarca: Votuporanga – 1ª Vara Cível

Apelantes: Felipe Yoshimatsu e Elzanilda Ferrazza Wakabayashi

Apelada: Valéria Simone Beneti

Juiz: Reinaldo Moura de Souza

Voto nº 36.681

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com inexigibilidade de débito e danos morais. Locação de imóvel residencial. Locatários declararam ter recebido o imóvel no estado de conservação e funcionamento que se encontrava, sem quaisquer ressalvas. Locadora que, ciente de que o imóvel passou a apresentar infiltrações, goteiras e mofo, se dispôs a saná-los. Fato que não impediu o uso do imóvel para fim residencial pelo período de dois anos. Rescisão contratual sem a cominação de multa aos contratantes. Danos morais não configurados. Ausência de ato ilícito que afasta o dever de indenizar. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 292/294, que julgou improcedente a reconvenção e procedente a ação de rescisão contratual cumulada com inexigibilidade de débito e danos morais ajuizada por Felipe Yoshimatsu e Elzanilda Ferrazza Wakabayashi em face de Valéria Simone Beneti, para declarar “a rescisão do contrato de locação do imóvel da Máximo Nogueira Rodrigues, n 516, Jardim Residencial Eulália, em Votuporanga, entabulado entre as partes às fls. 30/35, em 05.02.2021;

b) CONDENO os autores a pagarem

à requerida o valor de R\$ 360,60, com correção pela tabela do TJSP desde o ajuizamento da ação e juros de mora de 1% desde a citação. Ainda, nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil.

(...).

Sendo os autores sucumbentes em maior grau na demanda principal, arcarão com as custas, despesas e honorários que fixo em 15% da condenação.

Quanto ao pedido Reconvencional, sendo a requerida reconvinte sucumbente, arcará com as custas, despesas e honorários que fixo em 15% do valor da Reconvencão” (idem).

Inconformados, apelam os autores-reconvindos (fls. 297/307). Sustentam, em síntese, (a) que o imóvel não apresentava condições mínimas de habitabilidade — fato omitido pela locadora; (b) da inércia da locadora em resolver os danos estruturais do imóvel; (c) culpa da parte ré pela rescisão antecipada do contrato. Assim, pedem a condenação da apelada ao pagamento da multa decorrente de infração contratual e, em razão dos transtornos suportados, à reparação extrapatrimonial.

Recurso tempestivo (fls. 296), preparado (fls. 308/309), e respondido (fls. 313/320)

É o relatório.

Incontroversos nos autos os fatos

de que (i) em 05 de fevereiro de 2021 as partes firmaram o contrato de locação de imóvel residencial com prazo de vigência até 07 de agosto de 2023 (fls. 31/35); (ii) as chaves foram entregues no dia 13 de janeiro de 2023 (fls. 112), (iii) sem o pagamento, pelos locatários, de R\$ 360,60 equivalentes ao aluguel proporcional naquele mês (fato admitido na r. sentença e não impugnado no recurso).

Em suas razões, os locatários-apelantes insistem que a locadora deu causa à rescisão contratual antecipada pois lhes teria ocultado o fato de que o imóvel não apresentava mínimas condições de habitabilidade. E com as precipitações, suportou diversos prejuízos com a inundação do imóvel (infiltrações, goteiras e mofo).

Com lastro nas fotografias encartadas às fls. 64/80 e arquivos de vídeo às fls. 81, os autores pretenderam demonstrar a suposta imprestabilidade do imóvel aos fins a que se destinava.

No entanto, na ocasião em que celebraram o contrato, os apelantes locatários declararam textualmente que receberam o imóvel no estado de conservação e funcionamento que se encontrava, sem quaisquer ressalvas: “O imóvel foi entregue e aceito como o termo de vistoria assinado pelo LOCADOR informa” (fls. 31, cláusula “5”). Ainda, o auto de vistoria firmado e carreado aos autos pelos locatários apontando que o imóvel estava em “ótimo estado” (fls. 46/51).

Deveras que (e incontroverso na demanda), com as chuvas ocorridas naquele e no ano seguinte, o imóvel passou a gotejar e apresentar infiltrações e mofo.

No entanto, ao que se vê da troca de mensagens entre os envolvidos (fls. 82/110), nota-se que os locatários foram atendidos em suas solicitações pois a locadora, ao tomar ciência daquela situação, sempre se dispôs a sanar os problemas para que o imóvel mantivesse seu estado de servir ao uso a que se destinava — providência que lhe competia (art. 23, IV, da lei nº 8.245/91¹). Tanto o é que, inobstante o advento de tais intercorrências, certo é que elas **não impediram que os locatários permanecessem no imóvel por quase dois anos** - até 13 de janeiro de 2023 (fls. 112).

Nesse cenário, como bem apreciado em Primeiro Grau, “*mesmo sendo atendida, a locação se tornou desgastante na medida em que as ocorrências em virtude da chuva foram várias. Logo, os autores têm direito na rescisão do contrato, sem a imposição da multa contratual. De outro lado, a requerida sempre atendeu prontamente as solicitações, de sorte que ela também não possui culpa na rescisão.*”

Em suma, a casa possuía alguns problemas, os autores foram os primeiros moradores e em razão disso tiveram contato com tais vícios que podem ser

¹ “levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba (...)”.

corrigidos.

A rescisão, portanto, não decorre da culpa de nenhuma das partes, de forma que a multa não é devida a ninguém. *A situação também não ocasionou ofensa ao patrimônio imaterial capaz de demandar a devida responsabilização, de forma que não há que se falar em indenização por danos morais” (fls. 293 – g.n.).*

A prova coligida, portanto, permite concluir que a despeito de alguns problemas apresentados pelo imóvel locado, os locatários-apelantes o utilizaram como sua residência até 13 de janeiro de 2023, não havendo provas de que os problemas derivados das infiltrações, goteiras e mofo fossem suficientes para inviabilizar a locação **durante quase dois anos** e darem ensejo a rescisão ora postulada por culpa da locadora e a sua condenação ao pagamento da pena convencional.

Em arremate, no que tange à pretensa reparação extrapatrimonial, em acréscimo aos fundamentos adotados pela r. sentença, o fato de que a ausência de ato ilícito afasta o dever de indenizar (arts. 186 e 927, ambos do Código Civil).

Nesse diapasão, de rigor a manutenção da r. sentença de Primeiro Grau em sua inteireza.

Nesse sentido:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS – PROCEDÊNCIA – APELO DOS RÉUS – Cerceamento de defesa – Incorrência – Elementos constantes dos autos que eram suficientes para a prolação da sentença, com a anotação de que as provas são produzidas para o convencimento do julgador – **Inadimplência incontroversa – Locatários que não negam o inadimplemento, suscitando a exceção do contrato não cumprido – Descumprimento pela locadora do artigo 22, I, da Lei nº 2.845/91 – Incorrência – Imóvel que vem sendo utilizado pelos locatários – Existência de eventuais defeitos no imóvel, que não impedem o seu uso, que não pode ser utilizada como justificativa para o inadimplemento** – Sentença mantida – Verba honorária majorada na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil – Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1018751-54.2019.8.26.0001; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2023; Data de Registro: 26/07/2023) (g.n.).

“Locação de imóveis - Rescisão contratual - Improcedência - Rescisão contratual já ocorrida (procedência da ação de despejo movida pelo réu) - **Pretensão dos locatários à devolução de caução e cobrança de multa contratual, sob alegação de que o imóvel era suscetível a enchentes, fato ocultado pelo locador - Inadmissibilidade - Inexistência de prova de dolo do locador - Quem pretende alugar um imóvel, deve verificar as suas condições de uso, tanto em termos de**

construção, quanto de localização - Sentença mantida - Recurso tempestivo (autores representados pela PGE e incidência do disposto no art. 5o, § 5o. da Lei 1.060/50) —Apelação conhecida, mas não provida”. (TJSP; Apelação Com Revisão N/A; Relator (a): Romeu Ricupero; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; N/A - N/A; Data do Julgamento: 14/12/2007; Data de Registro: 27/12/2007) (g.n.).

Por fim, “de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”².

Nesse diapasão, como consectário do desprovisionamento do recurso interposto pela parte autora-reconvinda e consoante os parâmetros retro mencionados, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pelos apelantes ao(s) I. Patrono(s) da parte adversa, de 15% para 20% sobre o valor atualizado da condenação, na forma

² STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.

do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

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

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

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora