



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000370184

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017130-36.2024.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante SUELEN GARCIA DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A, NACIONAL CORRETORES CONSULTORIA DE IMÓVEIS E SEGUROS LTDA e CARLOS ALBERTO FRABETTI.

ACORDAM, em 34ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1017130-36.2024.8.26.0554

Apelante: Suelen Garcia de Almeida

Apelados: Loft Soluções Financeiras S/A, Nacional Corretores Consultoria de Imóveis e Seguros Ltda e Carlos Alberto Frabetti

Comarca: Santo André

Voto nº 39.374

Voto nº 39.374

Apelação nº 1017130-36.2024.8.26.0554

Comarca: Santo André – 8ª Vara Cível

Apelante: Suelen Garcia de Almeida

Apelados: Loft Soluções Financeiras S/A e outros

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

I. Caso em Exame. Ação de rescisão de contrato de locação com consignação das chaves. Alegação de inabitabilidade do imóvel devido ao mofo, infiltrações e necessidade de troca do telhado, além do barulho excessivo proveniente de uma adega que fica em frente à casa alugada. Pedido de rescisão contratual sem multa, por culpa do locador. Sentença de improcedência.

II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em determinar se a rescisão do contrato de locação pode ser realizada sem imposição de multa à locatária, devido à alegada inabitabilidade do imóvel, em razão de supostos vícios ocultos.

III. Razões de Decidir. 1. A alegação de inabitabilidade do imóvel por barulho excessivo não foi comprovada. Ademais, o locador não pode ser responsabilizado por conduta de terceiros. E tal situação não configura vício oculto no imóvel, a torná-lo impróprio para moradia, sendo certo que cabia à apelante-locatária pesquisar a vizinhança antes de locar o bem. 2. Conforme o contrato de locação e o termo de vistoria, a apelante teve oportunidade de avaliar as condições do imóvel antes de firmar o contrato de locação. Ainda, ao que se colhe das mensagens trocadas entre a imobiliária e a apelante, o locador não se quedou inerte frente às reclamações da locatária. Muito ao contrário, sempre foi prestativo em realizar os reparos necessários, arcando com os custos. E a apelante não conseguiu comprovar que os reparos realizados não foram suficientes para solucionar os problemas por ela reportados. Nesse contexto, não havendo provas consistentes do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

descumprimento das obrigações estabelecidas no art. 22 da Lei 8.245/91, inexistente fundamento para declarar a rescisão do contrato por culpa do locador, condená-lo à multa contratual e eximir a locatária da multa pelo término antecipado do contrato.

IV. Dispositivo. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta por SUELEN GARCIA DE ALMEIDA contra a r. sentença de fls. 401/404, que julgou improcedente a *ação de rescisão de contrato de locação com consignação das chaves*, por si ajuizada em face de CARLOS ALBERTO FRABETTI, CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A e NACIONAL CORRETORES, CONSULTORIA DE IMOVEIS E SEGUROS LTDA., condenando a autora a arcas com as custas e despesas contratuais, além de honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00, observada a gratuidade de justiça que lhe foi concedida.

Nas razões de fls. 407/411, sustenta, em resumo, que o principal motivo para a rescisão contratual não foi o barulho produzido pela adega que fica em frente ao imóvel, mas sim a inabitabilidade do imóvel, em razão do mofo e das infiltrações, bem como a necessidade de troca do telhado. Defende que o locador tem a obrigação de garantir a entrega do imóvel em condições adequadas de uso, nos termos do art. 22, inciso I, da Lei n. 8.245/91, o que não foi observado no caso.

Nesses termos, pede o provimento do recurso, para que a ação seja julgada procedente, *sem imposição de multa à Apelante, por culpa exclusiva do locador, com a reversão da multa.*

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões a fls. 415/424, 426/461 e 434/440.

Oposição ao julgamento virtual à fl. 446.

É o relatório.

Conheço do recurso, porque preenche os pressupostos de admissibilidade.

Colhe-se o relatório da r. sentença:

SUELEN GARCIA DE ALMEIDA ingressou com ação de rescisão de contrato de locação com consignação das chaves e pedido de tutela de urgência em face de CARLOS ALBERTO FRABETTI E OUTROS, alegando, em síntese, que em setembro de 2023 firmou contrato de locação residencial, bem como contrato de garantia de imóvel firmado junto à correqueira Credpago, pelo prazo de 36 meses, iniciando-se em 15 de setembro de 2023, e havendo o intermédio da imobiliária corré Nacional Corretores. Sustenta que pagava o valor de R\$ 2.406,00 no total, a título de locatícios, e que desde o início verificou que o imóvel apresentava diversos vícios, como mofo e problema na pia da cozinha, e verificada a existência de adega em frente ao imóvel, que funciona em total desacordo com parâmetros razoáveis de som alto, havendo barulho em excesso dia e noite e perturbação do sossego. Sustenta que manifestou o desejo de mudança para outro imóvel similar, já que é psicóloga e realiza atendimentos on-line, mas o problema não foi solucionado, e que foi constatado mofo decorrente

de infiltrações, sendo necessária a troca do telhado, que nunca esteve em condições normais de uso. Sustenta que em 13 de maio optou por rescindir o contrato, sendo-lhe exigida a multa contratual e cumprimento de aviso-prévio. Sustenta que a rescisão se deu por inabitabilidade do imóvel, sendo inexigível a multa rescisória. Pugna pelo deferimento da liminar para consignação das chaves em Juízo, com a determinação de abstenção de negativação de seu nome, sendo ao final declarado rescindido o contrato de locação, com consequente exclusão da multa contratual, ou subsidiariamente, que eventual multa incida na proporção de 60% do valor líquido de aluguel, e condenação da ré ao pagamento reverso da multa contratual por ela fixada. Juntou documentos (fls. 16/168).

Deferida a gratuidade de justiça e a liminar a fls. 170.

Contestação da ré LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A, atual denominação da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S.A a fls. 184/194, na qual sustenta que não oferta imóveis e não possui poderes gerenciais ou administrativos sobre a locação, não delimitando os valores devidos ou não, sendo parte ilegítima para figurar no polo passivo. Sustenta que o contrato da autora não possui nenhum valor pendente. Sustenta que não se opõe à rescisão contratual, que entretanto deve ser comunicada através da plataforma a quitação dos débitos locatícios.

Contestação do corréu Carlos Alberto Frabetti a fls. 287/295, na qual impugna a gratuidade de justiça, e no mérito, sustenta a exigibilidade da multa contratual, não sendo de responsabilidade do locador impedir o barulho de estabelecimento comercial alheio, não prosperando a alegação de que o imóvel apresentava graves problemas,

sendo os reparos sempre prontamente realizados pelo réu até 28 de novembro de 2023. Sustenta impossibilidade de aplicação de multa contratual inversa, sendo devida a multa contratual no valor integral pela requerente. Requer julgamento de improcedência da ação.

Contestação da ré Nacional Corretores Consultoria de Imóveis a fls. 365/370, na qual sustenta inexistência de relação obrigacional quanto à reparação de danos, alegando ilegitimidade passiva e inépcia da exordial. No mérito, sustenta que sua atuação está limitada a intermediação, vistoria de entrada e saída do imóvel, bem como recebimento e repasse de alugueis, sendo sua atuação meramente administrativa.

Réplica a fls. 390/399.

As partes, instadas, não especificaram provas.

Pois bem.

A irresignação não prospera.

Interpretada e valorada a prova dos autos, inexorável concluir pelo acerto da solução apresentada à lide pelo magistrado de piso.

A questão relativa ao barulho excessivo produzido pela adega que fica na frente do imóvel locado, que, em tese, tornaria o imóvel inabitável, não foi comprovada pela apelante.

E, ainda que o fosse, o locador não pode ser responsabilizado por conduta de terceiros. Ademais, tal situação não configura vício oculto no imóvel, a torná-lo impróprio para moradia,

sendo certo que cabia à apelante-locatária pesquisar a vizinhança antes de alugar a casa.

Nesse sentido:

*Apelação. Ação de cobrança de multa contratual. Rescisão antecipada do contrato de locação. Alegação do locador Autor que a rescisão contratual foi imotivada. Reconvensão da locatária Ré visando a atribuição de culpa ao locador pela rescisão antecipada, sob a alegação de barulho excessivo oriundo de imóvel vizinho utilizado como espaço de festas. Sentença de improcedência da ação principal e também da reconvensão, com o reconhecimento de culpa concorrente das partes. Necessidade de reforma. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. **Ruído excessivo e incômodos causados por imóvel vizinho que não configuram justa causa para a rescisão antecipada do contrato, já que não caracterizam vício oculto apto a tornar o imóvel impróprio para moradia. Competia aos locatários Réus, em momento anterior à contratação, vistoriar o imóvel e procurar conhecer a região, indagando aos demais vizinhos e moradores locais sobre a existência de eventual situação irregular na vizinhança. Ausência de infração contratual por parte do locador, já que os problemas alegados não dizem respeito às condições estruturais e de habitabilidade do imóvel locado, tampouco representam obstáculo intransponível apto a autorizar o descumprimento, por parte dos locatários, de seu dever contratual de permanecer no imóvel pelo prazo mínimo previsto. Inexistência de violação ao princípio da boa-fé***

objetiva e de comprovação de má-fé do locador. Rescisão imotivada por iniciativa dos locatários que equivale à desistência unilateral do contrato e não os exime do pagamento da multa pela rescisão antecipada do contrato. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência alterada. RECURSO DO AUTOR PROVIDO. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1017391-71.2020.8.26.0576; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2021; Data de Registro: 29/10/2021)

No mais, conforme o contrato de fls. 32/52 e o termo de vistoria às fls. 53/71, a apelante teve oportunidade de avaliar as condições do imóvel antes de locá-lo.

Ademais, ao que se colhe das mensagens trocadas entre a imobiliária e a apelante, juntadas com a inicial, o locador não se quedou inerte frente às reclamações da apelante. Muito ao contrário, sempre foi prestativo em realizar os reparos necessários, arcando com os custos.

E a apelante não conseguiu comprovar que os reparos realizados não foram suficientes para solucionar os problemas por ela reportados.

Nesse contexto, não havendo provas consistentes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do descumprimento das obrigações estabelecidas no art. 22 da Lei 8.245/91, inexistente fundamento para declarar a rescisão do contrato por culpa do locador, condená-lo à multa contratual e eximir a locatária da multa pelo término antecipado do contrato.

Desse modo, impõe-se a manutenção da r. sentença tal qual lançada.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais, devidos pela apelante, de R\$ 2.000,00 para R\$ 2.200,00, observada a condição suspensiva do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

ISSA AHMED

Relator