



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397279

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009178-66.2018.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes KAREN CRISTINA DA SILVA MARQUES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e ANA PAULA DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada LENICE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1009178-66.2018.8.26.0020 (ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis) e 1026537-66.2018.8.26.0001 (ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais)

Apelantes: Karen Cristina da Silva Marques e Ana Paula da Silva

Apeladas: Selo Imóveis e Administração Ltda e Lenice Lima

Comarca: São Paulo – Capital – 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana

Juiz(a) Prolator(a): Fernanda Rossanez Vaz da Silva

Voto nº: 3.193 - rabs

Apelação. Locação de imóvel residencial. Sentença de improcedência da ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais e de procedência da ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e encargos. Inconformismo das locatárias. Alegação de que foi firmado contrato de locação sem a informação de que o imóvel é localizado em zona de alagamentos. Má-fé das locadoras não comprovada, não tendo ocorrido violação às obrigações previstas no artigo 22, da Lei nº 8.245/91. Provas dos autos que demonstram não ser crível a ausência de ciência das inquilinas acerca de possíveis alagamentos na região e das condições do imóvel. Residência que tem comportas para contenção de águas instaladas nas portas e azulejos na parte do muro frontal. Termo de vistoria inicial assinado pelas locatárias, concordando com as condições do bem. Laudo pericial produzido aproximadamente 7 anos após a celebração do contrato e mais de dois anos depois da desocupação, impossibilitando determinar com precisão as condições à época da locação. Permanência no imóvel, pelas inquilinas, por tempo além do estipulado no contrato que é suficiente para comprovar que se encontrava em condições de habitabilidade. Locadora que pagou por reparos no imóvel em 20/08/2015, sem comprovação de reclamações posteriores. Elementos probatórios que indicam que os alagamentos ocorreram no início da locação e os reparos foram suficientes, com locatárias permanecendo por período superior ao término previsto. Não há que se falar em teoria da imprevisão, desequilíbrio contratual ou culpa das locadoras pela rescisão. Inquilinas que devem responder pelos aluguéis e encargos devidos em razão do inadimplemento. Danos materiais. Não há prova robusta de que alagamentos teriam danificado bens. Juntada de fotografias sem data que não permitem identificar o local ou as circunstâncias. Locatárias que não comprovaram fatos constitutivos do direito (art. 373, I, CPC). Danos morais não configurados. Conduta ilícita das locadoras não caracterizadas, sendo inviável se falar em abalo moral indenizável. Sentença mantida. Recursos desprovidos, com majoração dos honorários.

Trata-se de **recursos de apelação** interpostos por **Karen Cristina da Silva Marques e Ana Paula da Silva** contra sentença de fls. 534/545 do processo nº 1026537-66.2018.8.26.0001 que i) julgou improcedente a ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais promovida pelas apelantes (ação nº 1026537-66.2018.8.26.0001) e ii) procedente a ação de despejo por falta c.c. cobrança de aluguéis (ação nº 1009178-66.2018.8.26.0001) ajuizada em desfavor das apelantes: a) condenando Karen e Ana Paula, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 28.490,18, a título de aluguéis e encargos de locação vencidos antes da propositura da demanda, e dos demais valores, de mesma natureza, vencidos e não pagos após a propositura da ação; e b) determinando o abatimento da caução dada pelas locatárias na dívida. Condenou, ainda, Karen e Ana Paula ao pagamento das custas e despesas processuais relativas a ambas as ações, bem como honorários sucumbenciais em favor do patrono da parte contrária, fixados em 10% do valor atribuído à ação de rescisão contratual e 10% do valor da condenação da ação de despejo, observada a gratuidade.

Inconformadas, Karen e Ana Paula apelam (fls. 158/166 e 167/176). Sustentam, em síntese, que firmaram contrato de locação de imóvel e não foram informadas que o bem é localizado em zona de alagamentos. Argumentam que as apeladas agiram com má-fé, existindo violação às obrigações previstas no artigo 22, incisos I a IV, da Lei nº 8.245/91. Defendem que as locadoras alugaram o imóvel que não atendia às condições de habitabilidade e segurança, omitindo informação relevante sobre os riscos de enchentes na região e de alagamentos no imóvel. Alegam que, conforme comprovado no laudo pericial, o imóvel é repleto de infiltrações por toda parte, com evidências de alagamentos. Além disso, a comporta instalada na porta não foi suficiente para contenção das águas. Indicam que somente reparos básicos foram realizados no imóvel e ainda meses após as cheias. Sustentam que tinham justo motivo para o não pagamento dos aluguéis. Defendem a aplicação da teoria da imprevisão, prevista no artigo 478, do Código Civil, considerando que os alagamentos causaram grave desequilíbrio contratual e prejuízos materiais e morais. Asseveram que perderam diversos bens nos alagamentos, perfazendo um total de R\$ 6.034,50. Afirmam que viveram em condições precárias durante o período que locaram o imóvel e sofreram

danos morais indenizáveis no valor de R\$ 30.000,00 para cada uma. Acrescentam que enfrentaram momentos angustiantes e humilhantes, afetando a dignidade delas, sendo obrigadas a conviver com mofo, infiltrações, alagamentos e deterioração do imóvel. Pugnam pela condenação de Selo Imóveis e Administração Ltda e Lenice Lima ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, bem como pelo afastamento da condenação ao pagamento dos aluguéis e acessórios de locação. Pretendem a reforma do julgado.

Tempestivos e com apresentação de contrarrazões pelas partes (fls. 180/187, 189/195 e 196/204), os recursos estão prontos para julgamento.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, a relação estabelecida entre as partes é tipicamente de locação de imóvel urbano, regulada pela Lei nº 8.245/91.

Pois bem.

As locatárias alegam que o imóvel apresentava infiltrações, foi objeto de alagamentos por diversas vezes e que não foram avisadas da possível ocorrência de tais fatos anteriormente à contratação.

Com efeito, segundo o artigo 22, inciso I, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), o locador é obrigado a entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina. O inciso IV do mesmo dispositivo prevê que o locador deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

No entanto, os elementos probatórios dos autos não favorecem a tese defendida pelas inquilinas.

Veja-se que, pelas fotografias de fls. 44/52, 146/148 e 360 do processo nº 1026537-66.2018.8.26.0001, que o imóvel tem comportas para contenção de águas instaladas nas portas e parte do muro da frente é protegida com azulejos (fls. 214 e 235), a fim de conter as infiltrações da água em virtude de alagamentos. O termo de vistoria inicial foi assinado pelas locatárias, concordando com o imóvel entregue nas condições

lá indicadas (fls. 98/99 da ação de rescisão contratual).

Nesse contexto, não é crível que as inquilinas não tinham ciência de que na região fosse possível a ocorrência de alagamentos, pois é comum que ocorra a visita no bem antes de se concretizar a locação, conforme bem ressaltado pela Magistrada de primeiro grau.

A existência das comportas, por si só, já representa um sinal visível e inequívoco da condição do imóvel e do que as locatárias poderiam enfrentar.

Quanto às alegadas infiltrações e alagamentos, o laudo pericial foi realizado aproximadamente 7 anos após a celebração do contrato, e mais de dois anos depois da desocupação do imóvel, o que torna impossível determinar com precisão se as condições encontradas pelo perito correspondem às existentes à época da locação.

Outrossim, a situação narrada pelas apelantes vai de encontro às provas dos autos. No termo de entrega de chaves contém informação de que as locatárias desocuparam o imóvel em 06/11/2019 (fls. 131 da ação de despejo). A locação se iniciou em 26/01/2015 e tinha previsão de término para 25/07/2017.

Assim, a permanência no imóvel pelas inquilinas por tempo além do estipulado no contrato é suficiente para comprovar que o imóvel se encontrava em condições de habitualidade.

Acrescenta-se, ainda, que a locadora pagou terceiro prestador de serviços para realização de reparos no imóvel (fls. 102/104 da ação de nº 1009178-68.2018), datado de 20/08/2015, não existindo qualquer comprovação de reclamações posteriores das locatárias quanto a nova ocorrência de infiltrações e alagamentos.

Conclui-se, então, que os alagamentos ocorreram logo após o início da locação, conforme comprovante de pagamento do prestador de serviços contratado pela locadora, e os reparos no imóvel foram suficientes para que os fatos não voltassem a ocorrer, à míngua de qualquer comprovação nesse sentido, permanecendo as inquilinas no imóvel por período muito superior ao término previsto.

Repita-se, não é razoável que alguém permaneça por tanto tempo em um local que oferece risco à sua segurança e integridade em virtude de alagamentos, não havendo que se falar em aplicação da teoria da imprevisão, do desequilíbrio contratual ou da culpa das locadoras pela rescisão do contrato.

Nesta senda, as locatárias devem responder pelos aluguéis e encargos de locação devidos, nos moldes da sentença, valores que não foram impugnados no recurso.

Quanto aos danos materiais, não há nos autos prova robusta da ocorrência dos alagamentos que teriam danificado os bens das inquilinas. As fotografias apresentadas não são datadas e não permitem identificar com precisão o local ou as circunstâncias do mencionado alagamento.

As apelantes não lograram êxito em comprovar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC.

Por fim, em relação aos danos morais pleiteados, não ficou caracterizada conduta ilícita das locadoras capaz de gerar abalo moral indenizável, uma vez que não houve ocultação dolosa de informações ou descumprimento de obrigações contratuais.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO DOS RECURSOS**, mantendo-se, por consequência, a sentença proferida.

Pelo trabalho adicional dos patronos das apeladas, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% do valor atualizado da ação de rescisão contratual (1026537-66.2018.8.26.0001) e para 12% do valor da condenação da ação de despejo (1009178-66.2018.8.26.0001), nos termos do art. 85, §2º e 11, do CPC, observando-se as disposições do art. 98, §3º, do mesmo diploma legal, por se tratar de apelantes beneficiárias da gratuidade de justiça.

EDUARDO GESSE

Relator