



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000402402**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011304-78.2022.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante REGINA CELIA CABRAL, é apelada SIDEIA MOREIRA DA COSTA MANSO.

**ACORDAM**, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

**MICHEL CHAKUR FARAH**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Apelação** nº 1011304-78.2022.8.26.0625

**Comarca:** Taubaté - 5ª Vara Cível

**Apelante:** Regina Celia Cabral

**Apelada:** Sideia Moreira da Costa Manso

**Juíza de origem:** Maria de Fátima Guimarães Pimentel de Lima

**VOTO Nº 3435**

Apelação - Locação - Pretensão da locatária de resolver o contrato antecipadamente e sem incidência de multa, pela alegada presença de vícios que inviabilizaram sua permanência no imóvel - Desocupação voluntária no curso do processo - Perda superveniente do interesse reconhecida pela sentença, que, ademais, declarou a inexigibilidade da multa, com honorários de sucumbência fixados nos termos da tabela da OAB - Inconformismo da ré, a locadora.

Conjunto probatório demonstrando que o móvel carecia de condições de habitabilidade - Inúmeros defeitos relatados no laudo de vistoria de entrada e que em pouco tempo se mostraram obstáculos ao regular uso do imóvel - Caso em que frustrada a finalidade precípua do negócio, que era permitir à locatária, pessoa idosa, residir em imóvel com plenas condições de habitabilidade, as quais deveriam perdurar durante toda a locação, a teor do disposto no art. 22, III, da lei do inquilinato - Quadro que inibe a exigibilidade da multa pela extinção antecipada - Precedente - Recurso desprovido, neste aspecto.

Honorários de sucumbência - Readequação - Necessidade - Inexistência de motivo para arbitramento segundo a tabela de órgão de classe, que tem natureza meramente orientadora e que, por tal motivo, não vincula o julgador - Precedentes desta C. Câmara - Circunstancialmente, o valor previsto nessa tabela se afigura elevado, distante do valor da causa e da complexidade do processo - Arbitramento que se faz por equidade, em observância à tese (ii) fixada no tema 1.076 do STJ - Recurso provido, neste particular.

Resultado: Recurso provido em parte.

Vistos.

Trata-se apelação interposta contra a sentença de fls. 179/183, cujo relatório adoto, que reconheceu a perda superveniente do interesse na pretensão de resolver o contrato de locação, e, ademais, julgou procedente o pedido inicial de declaração de inexigibilidade da multa pela extinção antecipada do contrato.

Fê-lo, a ilustre Magistrada, por compreender dos autos que o apartamento não foi entregue à locatária em estado de servir ao uso a que se destina, de modo a justificar a resolução antecipada.

A ré, locadora, apela a fls. 188/199, sustentando que os defeitos do imóvel não inviabilizavam a locação. Arguiu que não lhe foi dada a chance de consertar o sifão e o entupimento do vaso sanitário. Disse que a administradora adotou as providências necessárias com relação ao problema na parte elétrica. Impugnou a fixação de honorários pela tabela do órgão de classe. Colacionou julgados. Requereu a improcedência do pedido inicial, ou, subsidiariamente, que a verba honorária seja estabelecida em 1 (um) salário mínimo.

Contrarrazões a fls. 204/212.

Houve oposição ao julgamento virtual a fl. 218.

O presente recurso - tempestivo e preparado - foi distribuído originalmente à eminente Des. Deborah Ciocci (fl. 216), entretanto, em razão de sua aposentadoria, publicada no DJE de 06/10/2023, os autos foram redistribuídos e encaminhados à conclusão deste relator em

31/10/2023 (fl. 224).

**É o relatório.**

É tranquilo nos autos que as partes mantiveram relação locatícia, extinta pela entrega das chaves do imóvel pela autora (fl. 89), a locatária, que no curso da locação passou a considerá-lo inabitável, à vista dos problemas narrados na petição inicial.

O propósito recursal é afastar essa tese, acolhida pela sentença, e, assim, tornar exigível a multa contratual pela resolução antecipada.

Sem razão, contudo, respeitados os argumentos da recorrente.

No caso, pelo termo de vistoria de entrada (fls. 19/22), elaborado por funcionário da imobiliária que administrava a locação, é possível constatar a presença de defeitos em pisos e portas, pontos de umidade, sinais de cupim, e, sobretudo, que a parte elétrica não foi testada, porquanto não havia energia.

Parte dos defeitos é perceptível pelas imagens de fls. 90/93 e pelo orçamento de fl. 94.

A locação teve início em 11/05/2022 e os problemas não demoraram a se agravarem, mas a solução para eles parece não ter sido adotada com a agilidade que deveria, como se deduz da troca de mensagens de via WhatsApp (fls. 31/36, 48/54, 95/122 e 158/167), as quais não foram impugnadas. Nas mensagens trocadas, há várias reclamações acerca da habitabilidade do imóvel, e, embora houvesse promessas de solução, o fato é que elas não se efetivaram a contento e em tempo razoável para garantir a estabilidade da moradia.

É evidente que o prazo de 48 (quarenta e oito) horas não é

peremptório, porque exíguo, e porque muitos dos problemas só passaram a ser enfrentados após o decurso desse hiato.

Não há prova alguma de que a locadora se dedicou a sanar os vícios em toda sua extensão, nem de que a locatária não teria consentido com essa intenção, a não ser no que diz respeito à troca do piso, cujo funcionário fora impedido de entrar no imóvel na data ajustada, pela filha da autora.

Todavia, dentre os problemas mencionados, há um de extrema gravidade, e que não fora solucionado pela locadora, havendo nas mensagens trocadas afirmação segura de que ela se recusou a resolver, e que, por si só, já era suficiente para a resolução do contrato.

Refiro-me às tomadas da residência, que, não só estavam em descompasso com as atuais, mas estavam com os conectores frouxos, conforme documento de fl. 94, trazido pela própria ré, e subscrito por técnico da confiança dela.

Não é preciso ser técnico em elétrica para saber que os conectores alargados ou frouxos impedem o uso normal das tomadas, e ocasionam efetivo risco de segurança aos usuários, com possibilidade de acidentes como choques elétricos e riscos inerentes a tal uso (mal contato e aquecimento), haja vista a verossímil alegação de que houve queima de aparelho elétrico de propriedade da inquilina. Evidente, pois, que à locadora cabia o ajuste necessário neste particular, de modo que não lhe cumpria transferir a obrigação à locatária, já que se trata de item inerente à segurança do imóvel.

Portanto, o conjunto probatório demonstra que os vícios eram tantos que autorizavam a resolução pela locatária, sem multa, porquanto

frustrada a finalidade precípua do negócio, que era permitir a ela, peessoa idosa, residir em imóvel com plenas condições de habitabilidade, as quais deveriam perdurar durante toda a locação, nos termos do art. 22, III, da lei do inquilinato.

Cito, a propósito, lição de Sylvio Capanema de Souza:

“Diante dos vícios ocultos, poderá o locatário optar pela redibição do contrato, se a coisa locada se mostrar imprópria ao fim a que se destina, ou pela redução proporcional do preço do aluguel”<sup>1</sup>.

Outrossim, pertinente o seguinte julgado desta Corte:

“Civil e processual. Contrato de locação residencial. Ação declaratória de inexigibilidade de crédito cumulada com consignação em pagamento julgada parcialmente procedente. Pretensão à reforma da sentença manifestada pelo autor. Conjunto probatório que confere respaldo à pretensão autoral, indicando que foi motivado o pedido de rescisão contratual, porque não apresentava o imóvel condição de habitabilidade, sendo o caso, portanto, de reconhecer a inexigibilidade da multa contratual. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1045068-32.2019.8.26.0602; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023).

Portanto, a multa é mesmo inexigível, como concluiu a culta Magistrada de primeiro grau.

Melhor sorte, todavia, assiste à apelante quanto ao pedido de redução dos honorários de sucumbência, porquanto a tabela divulgada pelo órgão de classe não vincula o julgador, servindo apenas de

---

<sup>1</sup>Souza, Sylvio Capanema de, 1938 - A Lei do Inquilinato comentada / Sylvio Capanema de Souza. – 10.ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, pag. 123.

parâmetro, como tem entendido esta C. Câmara<sup>2</sup>.

Circunstancialmente, o valor previsto nessa tabela se afigura elevado, distante do valor da causa e da complexidade do processo.

Nesse passo, penso ser mais adequado o arbitramento por equidade, em observância à tese (ii) fixada no tema 1.076 do STJ:

*ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.*

Pelo exposto, reduzo os honorários de sucumbência a R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), que, na hipótese, representa quantia capaz de remunerar o profissional de forma digna, e que cumpre as exigências do art. 85, §2º, do CPC.

Forte nessas razões, **meu voto dá parcial provimento ao recurso**, nos termos acima explicitados.

**MICHEL CHAKUR FARAH**  
**Relator**

---

<sup>2</sup>Embargos de Declaração Cível nº 1004559-49.2022.8.26.0248/50000, da Comarca de Indaiatuba; 28ª Câmara de Direito Privado; relator Ferreira da Cruz; j. 02/03/2023.  
Embargos de Declaração nº 1002046-62.2022.8.26.0037/50000, da Comarca de Araraquara; 28ª Câmara de Direito Privado; relator Michel Chakur Farah; j. 31/01/2024.