



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429338

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1045066-74.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARINA MILESI CAMARGO e HORDANAEL SOARES DE CASTRO, é apelado LEEWARD ANDRADE WANG.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.582

Apelação nº 1045066-74.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital

**Apelantes: MARINA MILESI CAMARGO e
HORDANAEL SOARES DE CASTRO (Autores)**

Apelado: LEEWARD ANDRADE WANG (Réu)

Juíza Prolatora: Ana Laura Correa Rodrigues

APELAÇÃO. Locação imobiliária residencial. Ação declaratória c.c. cobrança de multa contratual e indenização por danos morais. Reconvencção. R. sentença de improcedência da ação inicial e procedência do pedido reconvencional, com apelo somente dos locatários/autores. Insurgência que não prospera. Conjunto probatório favorável ao requerido. Vistoria no início da locação, com anuência dos inquilinos. Ausência de recusa do locador em efetuar os reparos no imóvel, após fortes chuvas em fevereiro/2023. Inadimplemento contratual pela parte autora em relação ao aluguel quando desocuparam o imóvel. Multa contratual devida pelos inquilinos. Sentença integralmente ratificada em grau de recurso. Sucumbência majorada. **Recurso improvido.**

Trata-se de apelação interposta somente pela parte autora contra a r. sentença de fls. 350/354, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação principal formulada pelos autores MARINA MILESI CAMARGO e HORDANAEL SOARES DE CASTRO e procedente o pedido reconvencional em favor de LEEWARD ANDRADE WANG, para condenar os reconvindos (locatários e fiador) ao pagamento de R\$26.227,54, referente ao aluguel do mês de março/2023 e a multa pela rescisão contratual, corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJ/SP do vencimento das prestações, com juros de 1% ao mês da citação. Ante a sucumbência condenou os demandantes/reconvindos ao pagamento das custas e despesas processuais,

além de honorários advocatícios ao patrono da parte contrária, fixados em 10% do valor da condenação.

Sobrevieram embargos de declaração da parte ré (locador) e do fiador, tendo sido acolhidos somente os embargos de fls.357/359 e rejeitados os de fls.360/361, para constar (fl. 371):

“1) Acolho os embargos de declaração opostos as fls. 357/359, para suprir a omissão apontada. Assim, declaro a sentença de fls. 350/354, para acrescer:

"No mais, não vejo materializado o elemento subjetivo necessário ao reconhecimento de litigância de má-fé, elemento subjetivo que não se presume pela defesa do posicionamento jurídico adotado."

Mantendo no mais, a sentença tal como lançada.

2) Recebo os embargos de declaração de fls. 360/361, pois tempestivos, porém, não se verifica qualquer omissão, contradição ou obscuridade na decisão recorrida, restando prejudicada a reanálise dos fundamentos de mérito apresentadas pelo embargante.

*Do exposto, retratado mero inconformismo, sendo evidente o caráter infringente do presente recurso, **NEGO PROVIMENTO** aos embargos de declaração, mantendo a decisão tal como lançada.”(g.n.)*

Em suas razões recursais (fls. 374/385), os autores/locatários, Marina Milesi Camargo e Hordanael Soares de Castro, buscam a reversão do julgado, sustentando que o imóvel não se encontrava habitável, pois possuía diversos problemas ocultos que surgiram com o aparecimento de diversos

vazamentos, em decorrência das chuvas. Argumentam que os problemas na residência foram reconhecidos pelo locador, que realizou diversas obras no local, mesmo estando ocupado pelos locatários, gerando transtornos aos apelantes. Alegam que tinham intenção de continuar residindo no imóvel, porém, não concordaram com a realização das obras de reparo, diante do incômodo causado pelos operários, preferindo desocupar a casa em seguida. Insistem que houve negligência do proprietário do bem, ao locar imóvel sem condições de habitabilidade, ensejando a rescisão antecipada da locação com o pagamento de multa penal pelo requerido/locador e reparação por danos morais, vez que as obras enquanto residiam no imóvel não se trataram de mero aborrecimento, obrigando-os a devolução daquele, além de mais uma mudança. Defendem que a responsabilidade do fiador está limitada aos aluguéis e encargos até a entrega das chaves. Subsidiariamente, pretendem seja afastada a condenação do fiador ao pagamento da multa contratual.

Recurso tempestivo, preparado e complementado (fls. 386/387 e 406/407). Contrarrazões ofertadas às fls. 391/398.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez que preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Infere-se dos autos que as partes firmaram contrato de locação residencial, pelo período de 30 (trinta) meses, com início em **03.02.2023** e término previsto para **02.08.2025**, com valor locatício mensal inicial de R\$6.800,00 (fls. 14/19).

Incontroverso, também, que em **10.04.2023**, os autores entregaram as chaves do imóvel (fl. 36), sob o argumento de falta de condições de habitabilidade (goteiras, vazamentos, infiltração e problemas elétricos), o que resultaria em rescisão contratual.

Narram os autores que manifestaram ao locador o descontentamento com o imóvel, que buscou fazer obras de reparo, as quais atrapalharam os inquilinos, ante a presença de pedreiros. Nesse contexto ajuizaram a presente ação objetivando a rescisão contratual por culpa do locador, condenando-o ao pagamento da multa contratual, equivalente a 03 (três) aluguéis, bem como indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00.

Contestação apresentada com pedido reconvenicional e emendada (fls. 46/73 e 118).

Réplica apresentada e contestação à reconvenção ofertada (fls.127/133).

Posteriormente foi replicada a contestação à reconvenção (fls.137/148).

Contestação à reconvenção apresentada pelo fiador, João Carlos Camargo Júnior (fls. 209/212), replicada às fls. 219/227.

Designada audiência de instrução e julgamento foram colhidos depoimentos pessoais dos autores (fls. 346).

Julgada improcedente a ação principal e procedente a reconvenção, apelam os locatários batendo-se pela reforma do julgado.

Pois bem.

A r. sentença está bem fundamentada, dentro da razoabilidade e deu plausível solução à lide.

No caso dos autos restou comprovado que as partes celebraram contrato de locação residencial por escrito, sendo os autores locatários e o réu o locador (fls. 14/19).

Nesse cenário, após 02 (dois) meses de locação os inquilinos desocuparam o imóvel, sob a alegação de falta de condições de uso do local, ensejando o pedido de rescisão contratual por culpa do locador.

Contudo, sem razão.

São fatos incontroversos a celebração do contrato de locação, a desocupação do imóvel antes do término do contrato, bem como que as partes divergem sobre o estado de conservação do imóvel.

Ocorre que, no início da locação o imóvel foi vistoriado (Cláusula oitava – fl. 16), tendo os autores manifestando concordância com o estado do imóvel.

Incontestável, também, que no primeiro mês de locação, após a ocorrência de fortes chuvas, apareceram goteiras e infiltrações no imóvel, e tendo sido comunicado acerca dos fatos o locador providenciou o reparo no

local, enviando profissionais para a realização das obras, causando incômodo aos inquilinos que preferiram mudar de residência.

Note-se que os autores não comprovaram que o imóvel não reunia condições de ser utilizado, vez que assinaram o contrato sem qualquer objeção em relação a sua estrutura.

Vale destacar que não houve recusa do apelado em efetuar os reparos.

Não se olvidando que os apelantes estavam inadimplentes em relação ao aluguel quando deixaram o imóvel.

Assim sendo, a rescisão não decorreu de qualquer omissão atribuída ao locador. Portanto, evidente o caráter imotivado da resolução, de sorte que a reparação conforme pleiteada pelos autores não prevalece.

Como bem destacado pela Magistrada sentenciante, cuja fundamentação, repisa-se, adota-se integralmente:

“Segundo consta dos autos, as partes firmaram contrato de locação residencial em 03/02/2023. Os autores alegam problemas estruturais na casa, como goteiras, vazamentos dentre outros. Em razão destes problemas, decidiram rescindir o contrato unilateralmente e entregaram as chaves em 10/04/2023, pouco mais de dois meses do início do contrato.

A parte ré argumenta que os problemas decorrem de força maior, certo que se colocou à disposição para resolver a

questão. Alega, também, culpa exclusiva dos autores pela rescisão contratual. Requeru em reconvenção o pagamento de aluguel e multa.

Assim apresentados os fatos, a controvérsia centraliza-se na atribuição de culpa pela rescisão do contrato de locação.

Embora os autores tentem justificar seu direito à rescisão, não demonstraram que o imóvel estava inabitável e que os vazamentos foram dolosamente ocultados pelo locador.

O réu, de sua parte, provou ter tentado solucionar os problemas de forma razoável, iniciando as obras de reforma tão-logo informado da ocorrência dos vazamentos e nunca se negou a realizar os reparos necessários.

A única justificativa que ensejaria a rescisão sem a imposição de multa seria a recusa do locador em reparar os danos estruturais do imóvel, tornando o imóvel inabitável, o que não se verifica sequer em mínima parte, sendo cumpridor o locador das obrigações impostas pela Lei de Locação, especialmente art. 22, I e IV, assim que diligenciou para reparar os vazamentos indicados pelos inquilinos.

É de se ter em mente, ainda, que os autores não manifestam interesse pela rescisão do contrato quando foram constatados os vazamentos, e concordaram com a realização das obras de manutenção do imóvel propostas pelo locador, criando expectativa de ocupação por todo período do contrato, que não pode ser rescindido deliberadamente, pouco mais de um mês depois de sua assinatura, sem que sejam observados os seus termos.

Assim agindo, desrespeitaram os autores o princípio da boa fé objetiva, a impor trocas úteis e justas em sociedade, sendo

vedado, ainda, o comportamento contraditório.

Sabe-se que reformas causam desconforto, mas os locatários aceitaram as obras, verificadas na área externa, inclusive.

A tudo isso acrescenta-se que os locatários deixaram o imóvel cerca de um mês após o início dos problemas, sem sequer solicitar a redução do aluguel pelos alegados desconfortos, deixando de quitar ajustado sem qualquer amparo ou comunicação antecedente.

Assim, deve ser respeitado o valor jurídico do contrato, concluindo-se que a rescisão unilateral não se mostrou razoável. Os autores não podem agir como se fossem as únicas partes interessadas no contrato, como se somente os seus direitos fossem tutelados.

Segundo o princípio do pacta sunt servanda, os acordos devem ser cumpridos, conferindo natureza de lei entre as partes, a força vinculante do pacto deve prevalecer.

Definida a responsabilidade da rescisão pelos autores, passo a analisar os pedidos da reconvenção.

Certo é o direito ao recebimento das importâncias referente aos valores do aluguel de março que não foi pago, além da multa prevista no contrato.

(...)

Nesse passo, devem os autores quitar o valor do aluguel pendente, bem como da multa rescisória, solidariamente ao fiador, cuja responsabilidade não se limita exclusivamente ao pagamento dos alugueres, mas se estende à todas as obrigações contratuais.” (g.n.)

Inexistem, portanto, outros argumentos capazes de, em tese, infirmar as conclusões adotadas pelo Juízo da causa.

Assim, nada mais falta a não ser confirmar a r. sentença, por seus próprios fundamentos.

Com vistas ao art. 85, § 11, do CPC, fica majorada a honorária advocatícia a que foi condenada a parte autora para **11%** sobre o valor da condenação.

Finalmente, 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**, nos termos explicitados.

ISSA AHMED
Relator