



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000432999**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007734-13.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes LEDA QUERINA DE OLIVEIRA (ESPÓLIO) e SANDRA APARECIDA DE OLIVEIRA (INVENTARIANTE), são apelados JOÃO PAULO SIQUEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e FERNANDA MICHELE LOPES SIQUEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

**MARY GRÜN**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica

**VOTO N°: 36592**

**APELAÇÃO N°: 1007734-13.2022.8.26.0002**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**APELANTE: LEDA QUERINA DE OLIVEIRA – ESPÓLIO (JUSTIÇA  
GRATUITA)**

**APELADOS: JOÃO PAULO SIQUEIRA E FERNANDA MICHELE LOPES  
SIQUEIRA**

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Autores pretendem a rescisão do contrato de locação, bem como a reversão de multa contratual em seu favor e indenização por danos materiais e morais advindos da rescisão antecipada do contrato perpetrada pela locadora. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. Culpa pela rescisão da locadora, que entregou imóvel com vícios ocultos, sem condições de habitabilidade. Ausência de solução efetiva dos problemas em tempo hábil. Multa contratual corretamente aplicada, “proporcional ao término previsto no contrato”, como estipulado pelas partes. Culpa exclusiva ou mesmo concorrente do autor pela rescisão não comprovada. Danos morais. Ocorrência. Situação que extrapolou o mero aborrecimento cotidiano, a ponto de justificar a indenização pretendida. Valor fixado na origem que se mostra razoável e adequado. Sentença mantida. Recurso desprovido.

**Vistos.**

Trata-se de “*AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS*” (*sic*) ajuizada por JOÃO PAULO SIQUEIRA E FERNANDA MICHELE LOPES SIQUEIRA, locatários, em face de LEDA QUERINA DE OLIVEIRA (ESPÓLIO) E SANDRA APARECIDA DE OLIVEIRA, locadores.

O despacho saneador de fls. 304/308 fixou os pontos controvertidos e deferiu a produção da prova testemunha requerida por ambas as partes. Termo de audiência fl. 358.

A r. sentença de fls. 370/377, disponibilizada no DJe de 17/07/2024 – fls. 380, julgou a ação nos seguintes termos:

*“Do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO, com fundamento no art. 487, I, do CPC, para condenar o réu: a) ao pagamento de multa pela rescisão antecipada do contrato, no valor de R\$ 4.000,00, correspondentes ao prazo restante da locação, com correção pela tabela do TJSP desde o ajuizamento do feito e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação; b) ao pagamento de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a título de reparação de danos morais, cabendo R\$ 3.000,00 a cada autor, com correção pela tabela do TJSP desde esta data e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.*

*Diante da sucumbência recíproca e pelo princípio da causalidade, arcarão as partes, requerente e requerida, com o pagamento das custas e despesas processuais, 50% das para cada polo. O réu pagará honorários advocatícios ao patrono dos autores, que fixo em 10% do valor da condenação, com fundamento no art. 85, § 2º do Código de Processo Civil; os autores pagarão honorários ao patrono do réu, calculados em 10% sobre o valor dos pedidos rejeitados, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observada a suspensão de exigibilidade dessas verbas ante a assistência judiciária gratuita deferida aos autores e ao réu.”*

Inconformada, apela a requerida (fls. 382/394).

*Assevera que “e a Recorrente agiu a todo momento de forma diligente em cumprimento de seus deveres como locadora do imóvel, no entanto, em alguns momentos viu-se impossibilitada de executá-los.”. (fls. 389).*

*Ressalta que “o imóvel foi entregue em plenas condições de funcionamento, tanto que o laudo de vistoria inicial assinado pelas partes confirmou tal fato, no entanto, como era de ciência dos Recorridos, o imóvel locado era antigo, tanto que o valor*

*locatício acertado entre as partes era inferior ao cobrado na área.” (fl. 389).*

*Entende pelo “afastamento da multa pela rescisão antecipada do contrato, uma vez que não houve qualquer descumprimento contratual pela Recorrente, que envidou todos os esforços necessários para a realização dos reparos no imóvel.” (fl. 390).*

*Quanto aos danos morais, diz que “no caso em tela, não restou comprovado o nexo de causalidade entre a conduta da Recorrente e os danos alegadamente sofridos, estando ausente elemento essencial para a configuração da responsabilidade civil.” (fl. 391).*

*Afirma que “não restou demonstrado que a Recorrente tenha agido com dolo ou de forma maliciosa em qualquer momento, de modo que não restou preenchido o elemento culpa, requisito intrínseco à responsabilidade civil subjetiva.” (fls. 391).*

*Aduz que “tanto doutrina, como jurisprudência, sinalizam para o fato de que os danos morais suportados não se confundem com os meros transtornos ou aborrecimentos que a pessoa sofre, sob pena de colocar em descrédito a própria concepção da responsabilidade civil e sua função social.” (fls. 392).*

*Ao final, “requer-se o provimento do presente recurso, para reformar-se a r. sentença apelada, julgando-se a demanda improcedente, afastando-se a condenação da Recorrente ao pagamento da multa pela rescisão antecipada do contrato e, também, ao pagamento de danos morais aos Recorridos.” (fl. 394).*

*Tempestivo, o recurso foi regularmente processado e isento de preparo (fl. 306).*

*Sem apresentação de contrarrazões (fl. 404).*

**É o relatório.**

Narram os autores que as partes firmaram contrato de locação em 03/09/2021 com a requerida, com intermédio da imobiliária Monte Alegre Empreendimentos imobiliários, pelo prazo de 30 meses, com início em 15/09/2021 e término em 14/03/2024, pelo aluguel no valor de R\$ 1.600,00.

Relatam, contudo, que, desde que passaram a residir no imóvel, tiveram diversos problemas decorrentes de vícios ocultos não informados quando da celebração do contrato, como problemas com a fiação elétrica, com constantes quedas de energia, infiltrações, vazamentos, goteiras, problemas estruturais, hidráulicos e deterioração do forro.

Alegam que, mesmo após inúmeras reclamações e reparos realizados por prestadores de serviços enviados pela locadora, inclusive com troca da fiação elétrica e das telhas do imóvel, os vícios persistiram, motivo pelo qual notificou a locadora pleiteando a rescisão contratual, sem o pagamento da multa. Diz que realizou a entrega das chaves em 02/02/2021.

Defendendo que a multa não é devida e visando a reparação de danos materiais e morais, ajuizaram a presente demanda.

Contestada a ação, o MM Juízo de 1º grau decidiu pela parcial procedência da ação, condenando a locadora, requerida, ao pagamento de multa pela rescisão antecipada do contrato, no valor de R\$ 4.000,00, correspondentes ao prazo restante da locação, bem como ao pagamento de R\$

6.000,00 (seis mil reais) a título de reparação de danos morais, cabendo R\$ 3.000,00 a cada autor, insurgindo-se a requerida.

Incontroverso nos autos a contratação, a existência de multa estipulada contratualmente para o caso de rescisão antecipada do contrato (Cláusula 16 – fl. 67/68).

Compulsando os autos, verifica-se que é mesmo o caso de rescisão antecipada por culpa do locador, tendo em vista que, apesar dos esforços para a resolução dos problemas apresentados, estes não foram suficientes para garantir as condições necessárias de habitabilidade do imóvel.

Os vícios alegados pelos autores não poderiam, a princípio, quando da locação do imóvel e vistoria de entrada, serem constatados a olho nu pelos locadores.

Assim, quanto à culpa pela rescisão antecipada, os elementos constantes dos autos demonstram ter de fato partido da locadora, ante a ausência de informação e efetiva resolução dos problemas apresentados no imóvel locado.

Nessa medida, não há que se falar em reconhecimento de culpa do autor pela rescisão, dado não haver nos autos, quanto ao ponto, elementos a apontar no sentido de ter o locatário agido em desacordo com a lei ou o contrato, não havendo prova nos autos quanto às diversas acusações de descumprimento contratual do locatário, só apontadas pela locadora após a propositura da presente demanda, tal como constou na r. sentença.

Nesse sentido, nos termos do artigo 4º da Lei 8.245/1991, correta a aplicação à locadora da multa contratual

*“proporcional ao término previsto no contrato”, conforme estipulado pelas partes na cláusula 16 do instrumento contratual.*

No mesmo sentido:

*“RECURSOS DE APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – Teoria do livre convencimento motivado, nos termos dos artigos 370 e 371 do CPC – Insurgência contra sentença que reconheceu a culpa do locador pela rescisão antecipada do contrato, condenando ao pagamento de multa – RESCISÃO ANTECIPADA – Locador que entregou imóvel incompatível com o uso ao qual se destina – Constatação de diversos vícios não visíveis a olho nu e não descritos na vistoria inicial – Inteligência do art. 22, incisos de I a V, da Lei 8.245/91 – Aplicação da multa prevista contratualmente – DANOS MORAIS – Configuração – Os transtornos suportados pela autora ultrapassam os limites do mero aborrecimento – Pedido de ressarcimento dos valores despendidos com o pagamento de honorários contratuais – Descabimento – Ausência de ato ilícito ou nexa direto de causalidade – Entendimento sedimentado pelo E. STJ – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – Tendo em vista que cada litigante foi, em parte, vencedor e vencido, impõe-se a sucumbência recíproca, nos termos do art. 86, CPC – Negado provimento ao recurso dos réus – Recurso da autora parcialmente provido.”*

(TJSP; Apelação Cível 1001003-76.2021.8.26.0441; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Peruíbe - 2ª Vara; Data do Julgamento: 17/11/2023; Data de Registro: 17/11/2023)

Em relação aos danos morais, a indenização é devida.

Depreende-se dos autos, que os autores foram obrigados a mudar com sua família antes do previsto contratualmente, sob a cobrança arbitrária de multa contratual, em razão da falta de condições de habitabilidade do imóvel, sem a solução efetiva dos problemas apresentados em tempo razoável.

Tal situação é capaz de causar abalo e angústia que extrapolam o mero aborrecimento cotidiano, além da perda de tempo útil na tentativa de solução do problema, a ponto de justificar a indenização pretendida.

E, nesse sentido, o valor fixado na sentença a título de danos morais (R\$ 3.000,00), para cada autor, se mostra adequado, levando-se em conta *a) o grau de reprovabilidade da conduta ilícita; b) a intensidade e duração do sofrimento experimentado pela vítima; c) a capacidade econômica do causador do dano; d) as condições pessoais da ofendida* (cf. Antônio Jeová Santos, *Dano Moral Indenizável*, Editora Revista dos Tribunais, 4ª edição, pág. 186).

A indenização, como anota o já citado Antônio Jeová Santos, "*não pode servir de enriquecimento indevido para a vítima. Idêntico raciocínio é efetuado em relação ao detentor do comportamento ilícito. Uma indenização simbólica servirá de enriquecimento indevido ao ofensor que deixará de desembolsar quantia adequada, enriquecendo-se com o ato hostil e que desagradou, de alguma forma, algum ou quaisquer dos direitos da personalidade*" (ob. cit., pág. 199).

Com base nesses critérios, tem-se que o valor indicado se afigura suficiente à compensação da parte pelos abalos reconhecidos em primeiro grau, além de inibir a ré e

desencentivá-la a ostentar futuramente compartimento semelhante, mostrando-se pertinente à hipótese dos autos.

A matéria versada na presente ação fica inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento ao recurso.**

O presente apelo foi interposto sob a égide do atual CPC, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em recurso (art. 85, § 1º, CPC). Assim, majoro os honorários advocatícios devidos pela requerida, fixados na origem em 10% para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11º, do CPC.

**MARY GRÜN**

Relatora