



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2024.0000380482**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008072-72.2022.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ERIKA NATHALIA SEIDL (JUSTIÇA GRATUITA) e ADRIANA LEAL BONSAGLIA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados APARECIDA VERA DA SILVA MATTOS, PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS e ADM. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA..

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

**DARIO GAYOSO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto 3928**

**Apelação 1008072-72.2022.8.26.0006**

**Apelantes: ERIKA NATHALIA SEIDL e ADRIANA LEAL BONSAGLIA.**

**Apelante de forma adesiva: APARECIDA VERA DA SILVA MATOS**

**Apelados: ERIKA NATHALIA SEIDL e ADRIANA LEAL BONSAGLIA, APARECIDA VERA DA SILVA MATOS, PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS e ADM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**Origem: São Paulo – 2ª Vara Cível Regional de Penha de França**

**MM. Juiz: Sinval Ribeiro de Souza**

**APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL - Rescisão contratual cumulada com pedido de indenizações por danos materiais e morais.**

**RESPEITÁVEL SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. Reconheceu 50% dos danos materiais a serem ressarcidos às autoras; manteve a multa contratual; e, afastou a pretensão de obter indenização por danos morais.**

**Apelam as autoras insistindo nos danos materiais e morais, além da exclusão da multa contratual.**

**Apela adesivamente a ré Aparecida pela improcedência.**

**Cabia à ré, na condição de locadora (artigo 22, I e IV, da Lei 8.245/91), ter providenciado, à época dos fatos a ele relatados, o conserto completo da estrutura elétrica da casa. Multa contratual afastada.**

**Danos materiais referentes aos utensílios domésticos “queimados” não comprovados por orçamento nem nota fiscal de conserto.**

**Despesas com mudança de residência não guardam relação com a locação. Afastamento.**

**Dano moral. Inocorrência. Ausência de demonstração de ofensa à honra, boa-fé subjetiva ou à dignidade da pessoa, justificativas da reparação moral. Situações de mero aborrecimento ou de descumprimento contratual que não justificam recompensa pecuniária.**

**RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.**

Vistos.

Trata-se de ação de anulação do contrato de locação com indenização por danos materiais e morais proposta por ERIKA NATHALIA SEIDL e ADRIANA LEAL BONSAGLIA contra APARECIDA VERA DA SILVA MATOS, PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS e ADM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A ação foi julgada parcialmente procedente para condenar as rés Aparecida Vera da Silva Matos e Adm Empreendimentos Imobiliários a pagarem à autora, de forma solidária, 50% do prejuízo material reivindicado no valor de R\$ 1.167,74, e afastou os danos morais (p. 418/420).

Apelam as autoras (p. 425/440). Buscam obter indenizações por danos materiais integrais e morais, bem como a inexigibilidade da multa contratual que está sendo cobrada pela apelada Porto Seguro. Aduzem não ter havido a informação de que a fiação/parte elétrica do imóvel encontrava-se precária, tratando-se, portanto, de vício oculto que impossibilitou o uso adequado e seguro do imóvel, objeto contratado.

Aduzem ainda que o vício foi constatado somente quando a parte apelante passou a utilizar o imóvel, ocasião em que percebeu que todas as tomadas estavam queimadas (fato não colocado na vistoria inicial feita unilateralmente, apenas assinado por uma das apelantes), e que alguns eletrodomésticos foram queimados em razão da fiação precária; tanto que o disjuntor também queimou, além de gastos com uma nova mudança devido a insegurança de residirem em local que detém parte elétrica precária, gerando o dever de indenizar. Pleiteiam também o dano moral, porque Adriana passou a ser cobrada, e com a negatificação perante o "Serasa" por meio da seguradora Porto Seguro ficou impossibilitada de locar outro imóvel.

Apela adesivamente a ré Aparecida Vera (p. 444/458) consignando que as autoras vistoriaram o imóvel duas vezes antes de firmarem o contrato e a própria autora afirmou em audiência que vistoriou o imóvel antes de alugá-lo, tendo verificado as tomadas. Aduz que as autoras não realizaram o seguro contra incêndio conforme previsão em contrato, e que o fato de terem rescindido de forma antecipada incide a multa contratual no valor equivalente a três (03) aluguéis, salientando que diante da inadimplência das autoras, acionaram a seguradora que efetuou o pagamento.

Acrescenta que a queima dos equipamentos das autoras não decorreu de problemas elétricos no imóvel, mas pelo fato de elas terem utilizado de forma indevida, adaptadores/plugs nas tomadas, e terem instalado um chuveiro mais potente sobrecarregando a parte elétrica do imóvel, além da ré ter adquirido tomadas e fiações próprias e compatíveis com os produtos das autoras. Afirmam que não existe comprovação do dano material pretendido, nem a ocorrência de dano moral.

Contrarrazões aos recursos pela Porto Seguro (p. 461/474 e p.

491/492) pela manutenção do julgado relativa a sua exclusão da lide, e a condenação das apelantes nas verbas de sucumbência.

Contrarrazões ao recurso adesivo pelas autoras (p. 475/487) pelo desprovimento do recurso.

Recursos tempestivos, com preparo pela parte ré (p. 459/460).

**É o relatório.**

**V O T O.**

Preservado o convencimento do MM. Juiz, os recursos comportam parcial provimento.

As autoras locaram o imóvel da ré Aparecida por intermédio da corré Administradora Empreendimentos Imobiliários, tendo sido realizada vistoria em 11/04/2022 (p. 156/164) e firmado o contrato de locação (p. 41/48), que era garantido por seguro fiança realizado com a corré Porto Seguro.

As locatárias ajuizaram ação de anulação do contrato de locação cumulada com pedidos de indenizações por danos materiais e morais, em razão do surgimento de vícios que inviabilizaram o uso ao qual se destinava o imóvel locado.

A locadora se apegou no auto de vistoria (p.156/164) assinado por todos em 14/04/2022.

A questão controversa é se havia ou não vício oculto no imóvel consistente em problemas em toda parte elétrica.

As autoras alegam que queimaram os seguintes utensílios domésticos: máquina de lavar, microondas, tomadas de dois secadores e uma escova giratória, acendedor de carvão e régua de tomada, com os quais gastou R\$ 435,48 (R\$ 400,00 pelo conserto mais R\$ 35,48 de juros pelo parcelamento), **mas não exibiram qualquer orçamento ou recibo de conserto.**

Pela ré Aparecida foi demonstrado que adquiriu tomadas e fiação, instalando-as, conforme nota fiscal de materiais datada em 14/05/2022 (p. 173/174), e que os vícios foram sanados conforme diálogos entre as partes (página 139).

Recibo de entrega de chaves em 30/05/2022 (p. 323).

Laudo de vistoria final em 31/05/2022 (p.175/177).

Sinistro do seguro-fiança (p. 330/331).

O MM. Juiz asseverou (p. 419):

*“A locadora se reporta ao termo de vistoria de páginas 156/158 como forma de sustentar o pleno cumprimento daquele dever. Insiste que o bem locado tinha plenas condições de habitabilidade.*

*Porém, o seu teor não se sustenta porque é fato que o imóvel experimentou problemas de sobrecarga de energia.*

*Acerca das possíveis causas entendo que tudo se deu por uma conjugação de fatores: a necessidade premente da troca da fiação ratificada por profissional técnico (p. 91) e ao uso de equipamentos (régua) que permitem utilizar uma mesma tomada para acionar diversos eletrodomésticos (p. 88)*

*O imóvel apresentava vício oculto e o risco acabou agravado pelas autoras.”*

Apesar de não ter sido produzida prova pericial para que se constataste se a fiação do imóvel estava em condições de uso, conclui-se que o principal motivo para que as autoras decidissem desocupar o imóvel foi a insegurança gerada com as sobrecargas elétricas e queimas de seus aparelhos.

Fato é que existiram problemas no imóvel que até poderiam ser visíveis quando das visitas prévias das locatárias, mas a extensão e a gravidade do vício da parte elétrica não poderiam ter sido identificados por simples vistoria, pelo que deveriam ter sido consertados pela locadora, pois compromete a segurança dos moradores.

A necessidade de reforma da parte elétrica foi confirmada pelo eletricitista que fez uma avaliação na casa (p. 91 e 118), e seu parecer é de que toda a fiação da casa teria que ser trocada.

Cabia à ré, na condição de locadora (artigo 22, I e IV, da Lei 8.245/91), ter providenciado, à época dos fatos a ele relatados, o conserto completo da estrutura elétrica da casa, e é dever do locador entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

Na hipótese, o fato de a locadora ter formalizado contrato para fins residenciais, a torna responsável por entregar o imóvel em perfeitas condições para não comprometer a segurança dos moradores, o que, todavia, não ocorreu no caso.

Sendo assim, conclui-se que a locadora ré não propiciou às locatárias/autoras as adequadas condições para o uso regular do imóvel, o que constitui infração contratual grave, suficiente para gerar a resolução do pacto, nos termos do artigo 9º, inciso II, da Lei 8.245/91, **afastando-se, portanto, a multa contratual (p. 45).**

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal:

**APELAÇÃO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – Locador que não entregou imóvel compatível com a finalidade para a qual fora locado – Vícios ocultos no imóvel não relatados em vistoria inicial – Problemas estruturais do imóvel que apenas surgiram com sua utilização – Descumprimento contratual por parte do locador – Inteligência do art. 22 da Lei 8.245/91 – De rigor a aplicação de multa contratual – Aplicação do art. 413 do Código Civil à hipótese vertente – Valor de um aluguel que deve ser descontado do montante total devido a título de multa por rescisão antecipada – DANOS MORAIS – Não configurados – Inadimplemento contratual – Ausência de violação a direito personalíssimo ou honra objetiva – Redistribuição dos ônus sucumbenciais – Recurso parcialmente provido. (TJSP - 1004042-77.2020.8.26.0001 - Relator(a): Hugo Crepaldi - Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 21/12/2021)**

A multa contratual é afastada, porém arcarão as autoras com os demais encargos remanescentes como aluguel proporcional e consumos de água e energia elétrica (p. 330/331).

Não há comprovação de que as locatárias teriam danificado a pintura interna, razão pela qual não devem ser responsabilizadas, por considerar desgaste natural como previsto na cláusula 5ª do contrato de locação (p. 42).

Em relação aos danos materiais com os utensílios eletrônicos queimados no valor de R\$ 435,48, não há comprovação de orçamento ou conserto, por isso não há como serem acolhidos.

As despesas com a mudança que totalizou R\$ 2.900,00, não guardam relação com a locação firmada com as rés, razão pela qual devem ser afastadas.

Os danos morais também não estão caracterizados.

Não se desconhece o desconforto que a rescisão antecipada e a mudança brusca de residência causaram às autoras, mas não permite concluir que os fatos narrados tenham causado abalo moral passível de indenização, até porque mais cedo ou mais tarde a mudança certamente haveria.

Como bem asseverou o Colendo Superior Tribunal de Justiça: **"só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústias e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral"** (Resp nº 215.666 - RJ, in RSTJ

150/382, sem destaque no original).

E nesta mesma linha, também a Súmula 6, da Colenda Turma de Uniformização do Sistema de Juizados Especiais do Estado de São Paulo: **“Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifique, não dá ensejo a indenização por danos morais”**.

Em caso semelhante assim decidiu esta Colenda 27ª Câmara:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO C.C. PEDIDOS DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM RECONVENÇÃO. Sentença de procedência em parte. Recurso dos autores locatários. Descumprimento contratual por parte do locador que deu causa à anulação do pacto locatício. Multa reversa. Descabimento. Penalidade contratual que não tem correlação com qualquer outra obrigação das partes contratantes. Especificidade elencada no contrato para a imposição de multa unicamente para o caso de sublocação do imóvel por parte dos locatários. Impossibilidade de impor ao locador a multa que foi prevista ao locatário apenas no caso de sublocação. **Dano moral. Inocorrência. Ausência de demonstração de ofensa à honra, boa-fé subjetiva ou à dignidade da pessoa, justificativas da reparação moral. Situações de mero aborrecimento ou de descumprimento contratual que não ensejam direito à indenização pleiteada.** Justiça Gratuita. Benefício mantido ao réu recorrido. Ausência de indícios da capacidade do postulante ao pagamento das custas e despesas processuais (art. 99, §2º, do CPC). Indevida a majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 11º, do CPC). RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP - 1005062-48.2020.8.26.0084 - Relator(a): Alfredo Attié -Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 28/09/2023).

Mantida a exclusão do polo passivo a corré Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais, pois se reporta aos termos da apólice, cujo objeto era a cobertura do pagamento do aluguel, danos ao imóvel, pintura interna e multa. Como o contrato acabou desfeito antes do vencimento, esta indenizou o segurado/locador através do desembolso de R\$ 8.011,92, subrogando-se nestes direitos, observando-se que as despesas com pintura não podem ser imputadas às locatárias e que a multa contratual também foi afastada.

Neste contexto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTOS aos recursos das autoras e da corré Aparecida.**

Diante do provimento parcial do recurso não há fundamento para



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arbitramento de verba honorária (Tema 1.059, do Egrégio Superior Tribunal de Justiça).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

**DARIO GAYOSO**

**Relator**