APELAÇÃO N° 0000000-00.0000.0.00.0000

VARA ÚNICA DA COMARCA DE JUNQUEIRÓPOLIS

Apelante: [APELANTE]

Apelado: [APELADO]

AUTOR(A): AUTOR(A)

Relator(a): JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Órgão Julgador: 31ª Câmara de AUTOR(A)

VOTO Nº 8988

RESCISÃO CONTRATUAL – CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL – VÍCIO REDIBITÓRIO - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – Autora rescindiu antecipadamente o contrato de locação em razão de más condições de habitação do imóvel. Vícios que não eram perceptíveis em sede de vistoria passaram a tornar impossível a estadia no imóvel. A requerida alegou que a culpa pela rescisão contratual era exclusiva da autora, posto que efetuou todos os reparos necessários quando solicitados. Referiu, ainda, que a autora estabeleceu ponto comercial em locação exclusivamente residencial sem consentimento. Sentença que julgou os pedidos procedentes. Apelação interposta pela requerida, reiterando todos os termos da contestação, insistindo que a culpa pela rescisão é exclusivamente da autora em razão de destinar o imóvel a outro fim além do residencial. No curso da ação, a reconvenção seria o instrumento adequado para a pretensão da requerida, o que não ocorreu. Situações experimentadas pela autora ultrapassam o mero dissabor - Dever de indenizar configurado - Manutenção da Sentença – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de repetição de indébito cumulada com indenização por danos morais ajuizada por AUTOR(A) em face de Suely do AUTOR(A) de Andrade e outro, julgada procedente pela r. sentença de fls. 985/995, cujo relatório se adota.

Inconformada, recorre a parte ré (fls. 998/1017), buscando a reforma do julgado. Preliminarmente, pugna pelo conhecimento da tempestividade da apresentação das alegações finais e que a certidão de decurso do prazo de fl. 975 seja tornada sem efeito; pelo reconhecimento da preclusão dos documentos apresentados pela apelada às fls. 797/839 e requer a nulidade da r. sentença por julgamento extra petita. No mérito, aduz que a culpa pela rescisão contratual é exclusiva da apelada e, em razão disso, é devida a multa rescisória. Por fim, requer que seja afastada a condenação à restituição em dobro de contas de consumo e à indenização por danos morais.

Recurso tempestivo, devidamente preparado (fls. 1018/1019 e 1063/1064) e regularmente processado.

Contrarrazões pelo improvimento recursal (fls. 1023/1052).

A apelante manifestou oposição ao julgamento virtual (fl. 1055).

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos na r. sentença e nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

A autora alega que, após visita, alugou o referido imóvel residencial e estabeleceu, com consentimento da requerida, seu ponto comercial (pet shop). Firmou contrato de locação de 36 meses com aluguel mensal de R$ 1.550,00 e pagou como garantia o valor de R$ 7.750,00 por meio de título de capitalização. Contudo, após se estabelecer no imóvel, enfrentou inúmeros problemas estruturais (hidráulicos, elétricos, banheiro, vazamentos), tornando impossível sua permanência no local. Tentou resolver os problemas contatando a imobiliária, que algumas vezes foi solícita, mas outras vezes se recusou a colaborar. Após seis meses residindo no referido imóvel, não suportando mais as condições de habitação, decidiu rescindir o contrato. Aduz que realizou as pinturas e reparos necessários para a entrega das chaves do imóvel, que se deu em 30/10/2021. Refere que tal situação causou um importante abalo moral, eis que no referido imóvel também funcionava o seu ponto comercial e que a mudança em razão da ausência de condições de habitação trouxe muitos transtornos. Pugnou pelo ressarcimento dos valores indevidamente retidos pela requerida no importe de R$ 3.875,00 a título de multa e R$ 174,42 em dobro por contas atrasadas, bem como pela condenação em indenização por danos morais no importe de R$ 10.000,00.

Em sede de contestação, a requerida asseverou que a autora tinha plena ciência das condições de habitação, tanto que assinou o contrato atestando que recebeu o imóvel em perfeitas condições e juntou fotos da vistoria (fls. 175/793). Refere que realizou todos os reparos que a autora pediu ao longo de sua estadia no imóvel. Aponta que a autora deu destinação distinta ao imóvel, porquanto estabeleceu ponto comercial em imóvel estritamente residencial. Reforça que não consentiu com a instalação de ponto comercial no imóvel. Insiste que houve infração às cláusulas 5, 13 e 10, alínea “d” do contrato locatício entabulado entre as partes e pugnou pela total improcedência dos pedidos formulados pela autora.

Às partes, foi oportunizada a indicação de provas que pretendiam produzir (fl. 863) e foi realizada audiência de instrução e julgamento (fls. 956/959). Na ocasião, o juiz declarou encerrada a instrução processual e concedeu o prazo de dez dias sucessivos para as partes apresentarem suas alegações finais.

Sobreveio, então, a r. sentença ora guerreada, que declarou rescindido o contrato de locação celebrado entre partes, bem como a inexigibilidade do valor de R$ 3.875,00 (três mil, oitocentos e setenta e cinco reais) relativo à multa rescisória prevista na cláusula penal do contrato e suposto gastos com pintura do imóvel. Determinou, ainda, o ressarcimento do valor de R$ 348,84 (trezentos e quarenta e oito reais e oitenta e quatro centavos) relativos à conta de água e luz que já havia sido paga, devidamente atualizado pela tabela prática do TJSP desde o efetivo desembolso e com juros de 1% ao mês, a partir da citação. Condenou a requerida, ainda, a pagar ao autor a quantia de R$5.000,00 a título de danos de danos morais, acrescida de correção monetária a partir da prolação da sentença e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Dada a sucumbência, a parte ré foi condenada a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Pois bem.

Inicialmente, verifico que as alegações finais apresentadas pela apelante se encontram encartadas nos autos e foram tempestivas. Contudo, convém lembrar que não se decreta nulidade sem que haja efetivo prejuízo à parte, conforme lecionam os arts. 282, § 1º, e 283, parágrafo único do CPC. Tal solução evita que os atos processuais sejam desnecessariamente repetidos e prestigia o princípio da razoável duração do processo.

No mesmo sentido, não há o que se falar em preclusão dos documentos apresentados pela apelada às fls. 797/839. A referida documentação refere-se à manifestação acerca da impugnação à gratuidade judiciária concedida à apelada que, cumpre reforçar, foi apreciada na decisão saneadora de fls. 895/896, mantendo o benefício.

Finalmente, quanto ao pedido para reconhecer a nulidade da r. sentença por julgamento extra petita, entendo que tal pedido não comporta acolhimento. Isso porque o contrato já se encontrava rescindido, como ambas as partes afirmaram. A mera declaração da rescisão não configura vício que importe em prejuízo a qualquer uma das partes e, consequentemente, não enseja a nulidade da sentença.

Por essas razões, afasto as preliminares suscitadas.

No mérito, vejamos.

A apelante sustenta que a apelada infringiu a cláusula 5 do contrato locatício, porquanto utilizou o imóvel para outro fim que não o residencial. Refere, ainda, que a apelada entregou o imóvel com as modificações feitas para estabelecer seu ponto comercial sem o consentimento da locadora, em descumprimento à cláusula 10, alínea “d”. Afirma que, em razão disso, a culpa pela rescisão contratual é exclusivamente da apelada, de modo que a multa rescisória é devida.

Em que pese restar evidente que a apelada mantinha um estabelecimento comercial de banho e tosa de animais de estimação no imóvel locado, do conjunto probatório dos autos extrai-se que a rescisão contratual efetivada pela apelada não se deu por sua culpa exclusiva.

Oportuno enfatizar que, tanto em sede de contestação quanto de apelação, a apelante visa estabelecer o ponto comercial da apelada como o marco inicial da rescisão contratual. Contudo, entendo que, para tanto, deveria ter sido observado o art. 343, do CPC. Isso porque a reconvenção é a peça adequada que, quando proposta, possibilita que o réu faça alegações e pedidos próprios dentro do processo, o que não ocorreu.

De mais a mais, as provas testemunhais colhidas nos autos corroboram com todo o alegado pela autora, especialmente o depoimento pessoal da testemunha AUTOR(A) de AUTOR(A), ouvida em juízo a fls. 958:

“Ela reclamava do esgoto do banheiro que corria pela janela da cozinha; reclamava que não tinha tomadas no quarto das crianças e notou que as crianças brincando no quintal, motivo que levou a depoente indagar a autora e ela respondeu dizendo que não deixava as crianças brincar no quintal, porque o muro era todo rachado e ela tinha receio de que ele viesse a desabar. Recentemente, no sábado, a depoente escutou um barulho e foi até o fundo do quintal e percebeu que o muro da casa havia desabado e o muro que desabou atingiu dois quintais de imóveis distintos “então existe duas casas sem muro aqui no momento”. Inclusive seu filho encontrou um escorpião na sua cozinha e a autora lhe relatou que ela achou escorpião na caixa d'agua dela, tendo ela em duas ocasiões que fazer a limpeza da caixa por causa do escorpião. Enquanto esteve vizinha da autora, percebeu a insatisfação dela em relação a casa. Em uma ocasião a autora falou que reclamou os problemas com a imobiliária “ela falou que não podia fazer nada e que o dono tinha alugado a casa dessa maneira e que se tivesse que fazer reforma na casa, não ia gastar com isso...”. Certa vez, escutou gritos da autora e depois ficou sabendo que o disjuntor havia caído, porque “toda vez que tomava banho o disjuntor desligava”. A autora deixou o imóvel devido aos inúmeros problemas estruturais apresentados pelo imóvel.”

Veja-se que o contrato prevê em sua cláusula 13 que “A falta de cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste instrumento, implicará na sua imediata rescisão, ficando a parte infratora, sujeita ao pagamento de uma multa, equivalente a (3) três meses de aluguel, pelo valor vigente à época da infração, além de perdas e danos.”. (fl. 97).

Nada obstante o contrato não mencionar as obrigações do locador, o art. 22 da lei 8245/91 as estabelece claramente, in verbis:

“Art. 22. O locador é obrigado a: I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado; III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica; VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador; VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato; IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas; X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio...”

Dessa forma, em que pese o laudo de vistoria afirmar que o imóvel estava em perfeitas condições, resta claro que a locadora não cumpriu com sua obrigação de entregar o imóvel em perfeitas condições ao uso residencial, nos termos do art. 22 da lei 8.245/91, tampouco solucionou os problemas de maneira efetiva, o que caracteriza descumprimento legal e contratual por parte da locadora, capaz de justificar a rescisão antecipada da locação por culpa da locadora.

Por fim, entendo que os fatos ultrapassam o mero inadimplemento contratual ou mero aborrecimento. Sem dúvida, a autora sofreu danos morais, traduzidos por ter tentado solucionar os diversos problemas no imóvel inúmeras vezes sem ser atendida a contento e ainda se viu obrigada a desocupar o imóvel em que residia e trabalhava antes do prazo estipulado em contrato.

Oportuno colacionar a definição de dano moral que nos é apresentada por Dalmartello, em sua obra Danni morali contrattuali, "tem como elementos caracterizadores a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípuo na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos, classificando-os em dano que afeta a parte social do patrimônio moral (honra, reputação, etc.); dano que molesta a parte afetiva do patrimônio moral (dor, tristeza, saudade, etc.); dano moral que provoca direta ou indiretamente dano patrimonial (cicatriz deformante, etc.) e dano moral puro (dor, tristeza, etc.)" (in Revista di diritto Civile, 1933, p. 55, apud AUTOR(A), AUTOR(A), RT, 4ª edição, p. 674).

No que diz respeito ao valor indenizatório moral, MARIA HELENA DINIZ conclui seu estudo da seguinte maneira: “Na quantificação do dano moral, o arbitramento deverá, portanto, ser feito com bom senso e moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, à gravidade da ofensa, ao nível socioeconômico do lesante, à realidade da vida e às particularidades do caso sub examine” (O problema da liquidação do dano moral e dos critérios para a fixação do “quantum” indenizatório. In: Atualidades Jurídicas 2, Ed. Saraiva, p. 266/267).

Consideradas as circunstâncias, inegável a perda de tranquilidade, inúmeros transtornos advindos do recebimento de imóvel considerado inabitável e impróprio para locação em razão dos vícios apresentados e não reparados eficientemente pela locadora, causando abalo emocional e psíquico significativo à autora, que ultrapassam o terreno dos meros aborrecimentos cotidianos ou inadimplemento contratual, tem-se que o valor da reparação moderadamente fixada monocraticamente em R$ 5.000,00, é suficiente para dar cabo da dúplice finalidade do instituto, compensatório à vítima e inibitório ao ofensor, à maneira dos "punitive damages" norte-americanos, fonte maior do art. 5º, V e X, da Constituição Federal, sem enriquecimento da primeira e sem que se mostre ínfimo ou risível ao segundo.

Neste sentido já decidiu esta E. Corte:

“AÇÃO DE DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Contrato de locação. Imóvel residencial. Pedido de rescisão antecipada pelos locatários, em razão da constatação de danos estruturais no imóvel, com comprometimento da regular habitabilidade. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO da locadora requerida, que pugna pela total improcedência da Ação, com pedido subsidiário de redução da indenização moral. EXAME: Prova dos autos que confirma a existência dos vícios indicados no imóvel, envolvendo alagamento por inundação decorrente de água da chuva. Circunstâncias que demonstram a ausência de condições de habitabilidade do bem. Rescisão antecipada por culpa da locadora demandada bem configurada. Multa contratual imposta à locadora demandada que deve ser mantida. Aplicação dos artigos 9º, inciso II, e 22, incisos I e III, ambos da Lei nº 8.245/91. Padecimento moral bem configurado. Indenização correspondente que deve ser mantida na quantia de R$ 5.000,00, ante as circunstâncias específicas do caso concreto, além dos parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade. Verba honorária devida ao Patrono da autora que deve ser elevada para a quantia correspondente a onze por cento (11%) do valor da condenação, "ex vi" do artigo 85, § 11, do Código de AUTOR(A). Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 27ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Santo André - [VARA]; Data do Julgamento: 25/04/2023; Data de Registro: 25/04/2023).

Por todo o exposto, a hipótese é de manutenção da r. sentença pelos seus próprios, jurídicos e bem lançados fundamentos.

Por derradeiro, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pela apelante, ante o desprovimento de seu apelo, nos termos do art. 85, §11º, do CPC, razão pela qual majoro verba honorária devida para 12% sobre o valor da condenação.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. AUTOR(A)). Desnecessária, também, a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade (prequestionamento).

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator