



Apelação nº 0002364-03.2020.8.19.0207

Apelante 1: Viviane Alves Lopes
Apelante 2: Luciana Moura Roulien Uchôa e outro
Apelados: os mesmos
Relatora: Des. Andréa Pachá

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INADIMPLENTO CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

1. Apelações cíveis interpostas pela autora e pelos réus contra sentença que declarou a rescisão do contrato de locação, reconheceu a inexistência de débito locatício após a entrega das chaves, condenou os réus à restituição de valores referentes a móveis danificados por infiltrações e vazamentos, ao pagamento de indenização por danos morais e ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.
2. A autora requer majoração da indenização por danos morais e dos honorários advocatícios.
3. Os réus alegam ilegitimidade passiva, ausência de nexo causal, inexistência de danos materiais e morais, requerendo a improcedência dos pedidos ou a redução do valor fixado a título de danos morais.
4. Sentença rejeitou preliminar de ilegitimidade passiva, reconheceu a responsabilidade dos réus pelos vícios estruturais do imóvel, condenou ao ressarcimento dos danos materiais e morais e declarou a rescisão contratual por fato imputável aos locadores.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão, saber se os réus são responsáveis pelos danos materiais e morais decorrentes de vícios estruturais no imóvel locado, e saber se o valor fixado a título de indenização por danos morais e honorários advocatícios deve ser majorado ou reduzido.



III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A preliminar de ilegitimidade passiva da segunda apelante não merece acolhimento, pois sua participação na relação locatícia está comprovada pela presença de seu nome no contrato e nos boletos de pagamento.

7. Não há nulidade na sentença quanto à distribuição do ônus da prova, pois a instrução processual foi regularmente conduzida e a perda da prova pericial decorreu da inércia dos réus.

8. A responsabilidade do locador, nos termos do art. 22 da Lei nº 8.245/1991, abrange a obrigação de entregar e manter o imóvel em condições de uso e habitabilidade, respondendo pelos vícios anteriores à locação.

9. A documentação apresentada pela autora comprova a existência de infiltrações e vazamentos, bem como a ausência de providências eficazes dos réus para sanar os vícios, caracterizando inadimplemento contratual.

10. Os danos materiais foram comprovados por notas fiscais e planilha discriminativa, não infirmados por prova em sentido contrário.

11. O dano moral está caracterizado pela privação do uso normal do imóvel e pela submissão da autora a condições inadequadas de moradia, ultrapassando o mero inadimplemento contratual.

12. O valor fixado a título de indenização por danos morais em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) não adequado às circunstâncias do caso, cabendo majoração para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), notadamente em razão da longa duração do problema, com a persistência das infiltrações desde 2007, época do início da locação.

13. Os honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação são razoáveis, não havendo justificativa para aumento ao percentual máximo.

14. Majoração dos honorários advocatícios em 5% (cinco por cento) na fase recursal, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

15. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DA AUTORA PARA MAJORAR OS DANOS MORAIS. DESPROVIMENTO DO RECURSO DOS RÉUS.



Tese de julgamento: "1. O locador responde pelos vícios estruturais do imóvel locado, devendo ressarcir os danos materiais e morais comprovados. 2. O valor da indenização por danos morais deve observar os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, cabendo na hipótese dos autos, ante as peculiaridades, majoração. 3. Os honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação são razoáveis, com majoração de 5% na fase recursal".

Dispositivo relevante citado: Lei nº 8.245/1991, art. 22.

Jurisprudência relevante citada: TJ/RJ, Apelação Cível nº 0104793-89.2017.8.19.0001, Rel. Des. Ricardo Couto de Castro, j. 17.05.2023; Apelação Cível nº 0870156-06.2022.8.19.0001, Rel. Des. Carlos Fernando Potyguara Pereira, j. 27/05/2026 e; Apelação Cível nº 0008072-95.2015.8.19.0211, Rel. Des. Cezar Augusto Rodrigues Costa, j. 11/03/2025.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível nº **0002364-03.2020.8.19.0207**, em que é apelante 1: **VIVIANE ALVES LOPES**, apelante 2: **LUCIANA MOURA ROULIEN UCHÔA e OUTRO** e apelados: **OS MESMOS**, acordam os Desembargadores que integram a **8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, na forma do voto e da certidão de publicação.

RELATÓRIO

Trata-se de apelações cíveis interpostas por **VIVIANE ALVES LOPES** e por **LUCIANA MOURA ROULIEN UCHÔA e OUTRO**, contra sentença proferida nos autos da ação de responsabilidade civil c/c indenização por danos morais e materiais, que julgou procedente o pedido inicial, para declarar a rescisão do contrato de locação, a contar da entrega das chaves, para declarar a inexistência de débito locatício após a entrega das chaves, condenando os réus, solidariamente, à restituição de valores gastos com móveis danificados pelas infiltrações e vazamentos no imóvel, bem como ao pagamento da quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de indenização por danos morais, além do pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (índex 610).



A autora, nas razões recursais, insurge-se contra o valor arbitrado a título de danos morais, sustentando que a quantia fixada não observa a gravidade dos prejuízos experimentados, o tempo de tramitação do feito e a média indenizatória em casos análogos, requerendo a majoração da indenização para R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), bem como o aumento do percentual dos honorários advocatícios sucumbenciais para 20% (vinte por cento), em razão da complexidade da demanda, do trabalho desenvolvido e do prolongamento do processo por conduta da parte adversa (índex 620).

Por outro lado, os réus em seu recurso, pretendem a reforma da sentença, com a consequente improcedência do pedido inicial. Alegam, em preliminar, a ilegitimidade passiva da segunda apelante, sob o argumento de que não integra a relação locatícia como proprietária ou administradora do imóvel, sendo mera beneficiária de pagamentos por conveniência administrativa e, no mérito, sustentam a ausência de substrato jurídico para a inversão do ônus da prova, a inexistência de nexo causal entre as infiltrações e os danos alegados, a ausência de comprovação dos prejuízos materiais e morais, e a inexistência de conduta ilícita, requerendo a improcedência dos pedidos, ou, subsidiariamente, a redução dos valores fixados a título de indenização (índex 635).

Contrarrazões da autora defendendo a manutenção da sentença em todos os seus termos, ressaltando a legitimidade passiva da segunda apelante, a regularidade da decisão que decretou a perda da prova pericial, a suficiência da prova documental produzida e a correção da condenação ao ressarcimento dos danos materiais e morais, bem como da declaração de rescisão contratual por fato imputável às locadoras. Requereu, por fim, a majoração dos honorários advocatícios na fase recursal (índex 663).

Não foram apresentadas contrarrazões pelos réus conforme se vê da certidão de índex 668.

É o relatório.

VOTO

Conheço dos recursos, eis que preenchidos seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Ambas as partes recorreram da sentença que julgou procedente o pedido que objetivava a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, com a condenação ao pagamento dos danos materiais e morais suportados.

A autora pretende a majoração da indenização por danos morais e majoração dos honorários advocatícios fixados, pretendendo os réus ver o pedido julgado improcedente ou ver reduzido o valor da condenação.



A sentença rejeitou corretamente a preliminar de ilegitimidade passiva da segunda apelante, sob o fundamento de que seu nome figura em todas as páginas do contrato de locação, bem como na sua identificação como beneficiária dos boletos de pagamento dos alugueres, circunstâncias que evidenciam sua participação na relação jurídica discutida, nada havendo a ser modificado no julgado.

Quanto à alegação de nulidade da sentença por suposta ausência de decisão impondo aos réus o pagamento dos honorários periciais, observa-se que a produção da prova técnica foi determinada pelo juízo, com a devida intimação das partes para manifestação e depósito dos valores fixados a título de honorários. A inércia dos réus, mesmo após sucessivas intimações, resultou na decretação da perda da prova, com a consequente presunção de veracidade dos fatos que a parte autora pretendia demonstrar com a perícia, nos termos do art. 95 do CPC, não se verificando, portanto, qualquer vício processual ou violação ao contraditório e à ampla defesa.

Superadas as preliminares, passa-se ao exame do mérito recursal.

A controvérsia central reside na análise da responsabilidade dos réus pelos danos alegados pela autora, decorrentes de infiltrações e vazamentos no imóvel locado, que teriam comprometido a habitabilidade do bem e causado prejuízos materiais e morais.

A sentença recorrida, ao apreciar o conjunto probatório, destacou que a autora apresentou fotografias, mensagens eletrônicas e e-mails que evidenciam a existência de infiltrações e vazamentos no imóvel, bem como a ausência de providências eficazes por parte dos réus para sanar os vícios estruturais. Ressaltou, ainda, que não houve comprovação de que a autora tenha impedido a realização de vistorias ou reparos, tampouco de que os réus tenham promovido as manutenções necessárias para garantir a habitabilidade do imóvel. Ademais, a decisão de primeiro grau pontuou que a entrega das chaves se deu em razão da manifesta inhabitabilidade do imóvel.

No que se refere à alegação de que a autora teria permanecido por longo período no imóvel sem apresentar reclamações, verifica-se que há nos autos registros de comunicações e notificações encaminhadas à parte locadora, relatando os problemas enfrentados e requerendo providências. A documentação apresentada, composta por fotografias, mensagens e notificações, demonstra a recorrência dos vícios e a tentativa da autora de obter solução extrajudicial para a situação, sem êxito, não podendo ser outra a decisão do juízo de primeiro grau, senão julgar procedente o pedido inicial.

A responsabilidade do locador, nos termos do art. 22 da Lei nº 8.245/91, compreende a obrigação de entregar o imóvel em condições de uso e habitabilidade, bem como de responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação. A ausência de comprovação de que os problemas estruturais tenham decorrido de mau uso por parte da locatária, aliada à demonstração de que as infiltrações e vazamentos persistiram ao longo do tempo, reforça a conclusão de que a rescisão contratual decorreu de fato imputável aos réus.



Quanto aos danos materiais, a autora apresentou notas fiscais e planilha discriminativa dos prejuízos suportados, documentos que não foram infirmados por prova em sentido contrário. A mera impugnação genérica dos réus, não se mostra suficiente para afastar a idoneidade da prova documental produzida pela parte autora.

No que diz respeito ao dano moral, a situação ultrapassa o mero inadimplemento contratual, pois restou evidenciado que a autora permaneceu submetida a condições inadequadas de moradia, com prejuízo à saúde e à dignidade, em razão da omissão dos réus em promover os reparos necessários, sendo certo que a jurisprudência reconhece que a privação do uso normal do imóvel locado, em decorrência de vícios estruturais não sanados, configura lesão aos direitos de personalidade, ensejando a reparação moral.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. VÍCIOS OCULTOS. CULPA DO LOCADOR EVIDENCIADA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. REFORMA.

1. Discussão que envolve a falta de condições de habitabilidade no imóvel, aliada à inércia do locador na resolução dos percalços.

2- Demonstrado que o imóvel, em pouco tempo de uso, apresentou relevantes defeitos nos sistemas elétrico e de gás, além de infestação de cupins e traças nos armários da cozinha e dos quartos, o que só poderia ser constatado a partir do momento em que o locatário tivesse a posse do bem, tratando-se, portanto, de defeito contemporâneo à formação do contrato, concernente a vício oculto existente no objeto. Problemas que prejudicaram a utilização plena do bem, e que configura violação às obrigações legalmente estipuladas para o contrato de locação.

3- Compete ao Locador, por lei (art. 22, I, III e IV, da Lei 8.245/91 e art. 566, do CC), o dever de entregar e manter o imóvel locado em condições de habitabilidade, ou seja, devidamente apto para o uso a que se destina, durante toda a locação, e solucionar eventuais vícios ocultos que previnam o locatário de usar o gozar do bem. Por sua vez, o art. 9º, II, daquele diploma legal, autoriza a rescisão unilateral do contrato em caso de descumprimento de dever legal ou contratual.

4 - O contrato não se esgota apenas na obrigação de dar, fazer, ou não fazer. A boa-fé objetiva impõe também a observância de deveres jurídicos anexos ou de proteção, não menos relevantes, a exemplo dos deveres de lealdade, confiança e assistência.

5- Inexistência de prova que demonstre a efetiva prestação na tentativa das soluções enfrentadas pelo locatário, em razão da urgência demandada pela questão, seja diretamente ou através da administradora. Assim, o fundamento utilizado na sentença de que foi o locatário quem deu causa à rescisão do negócio, quando entregou as chaves antes de findo o prazo contratual, não merece acolhida. Culpa do locador evidenciada.



6- Restituição dos valores despendidos pelo Locatário que se impõe, sendo certo que já desconstituído o negócio jurídico, em razão da entrega das chaves, antecipada pela comunicação de venda do imóvel locado, porque temeu o locatário ser despejado, depois de todas as despesas efetuadas e não ressarcidas pelo locador.

7- Inexigibilidade da multa rescisória, diante da culpa do locador na rescisão e da ausência de débitos do locatário. 8- Dano moral caracterizado pela violação do direito do locatário de usar pacificamente o imóvel, da privação de serviço de utilidade essencial, além dos transtornos ocasionados pelo risco à saúde e segurança proporcionados.

9- Sentença de improcedência reformada.

10- Recurso conhecido e provido, a fim de julgar procedentes os pedidos iniciais, aplicando-se a sucumbência integral à ré.

(0104793-89.2017.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). RICARDO COUTO DE CASTRO - Julgamento: 17/05/2023 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)

O *quantum* da reparação, no entanto, merece ser revisto. O valor deve ser fixado de forma prudente, atento ao princípio de que tal indenização não pode ser fonte de lucro para a vítima, nem estímulo para o gerador do dano. Orienta o STJ que o magistrado atue com ponderação e atento às peculiaridades do caso concreto, vez que não há critérios fixos para a quantificação dos referidos danos no direito brasileiro.

Deste modo, levando-se em consideração a violação aos direitos da personalidade e a longa duração do problema, com a persistência das infiltrações desde 2007, época do início da locação, o valor fixado a título de dano moral em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) não se mostra-se condizente com os critérios usualmente adotados e adequados à situação fática narrada, impondo-se a reforma da sentença proferida, para majoração do valor da indenização.

Na hipótese, o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) se adequa aos parâmetros da proporcionalidade e da razoabilidade e bem assim aos parâmetros adotados por esta Câmara, *in verbis*:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. VÍCIOS ESTRUTURAIS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA E DO CÔNJUGE DO LOCADOR. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

Apelações interpostas contra sentença que, em ação indenizatória cumulada com obrigação de fazer, declarou rescindido contrato de locação residencial, reconheceu a ilegitimidade passiva da administradora do imóvel e do cônjuge do locador, condenando apenas o locador ao pagamento de indenização por danos morais, afastando o pedido de danos materiais.

A locatária alegou vícios estruturais no imóvel, com infiltrações e posterior interdição pela Defesa Civil, postulando reparação integral. O locador sustentou ciência prévia da locatária quanto à necessidade de reformas e ausência de prova dos danos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a administradora do imóvel e o cônjuge do locador possuem legitimidade para responder pelos danos; (ii) saber se o locador responde por vícios estruturais do imóvel, ainda que haja cláusula prevendo desconto no aluguel para reparos; (iii) saber se estão configurados danos materiais e morais indenizáveis; (iv) saber se o valor da indenização e os termos da rescisão contratual comportam modificação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A administradora atua como mera mandatária do locador, inexistindo prova de conduta ilícita própria, sendo parte ilegítima para responder por obrigações contratuais da locação. O cônjuge do locador não integra a relação contratual nem figura como litisconsorte necessário.

5. Incumbe ao locador entregar e manter o imóvel em condições de habitabilidade, nos termos do art. 22 da Lei nº 8.245/1991, não podendo cláusula contratual transferir integralmente ao locatário o ônus de reparar vícios estruturais de grande monta.

6. Comprovadas infiltrações relevantes e interdição do imóvel pela Defesa Civil, caracterizada a mora do locador quanto aos reparos essenciais.

7. Ausente prova suficiente dos danos materiais alegados, inviável a condenação correspondente.

8. As condições precárias de habitabilidade e a interdição do imóvel configuram violação a direito da personalidade, legitimando indenização por danos morais, mantido o valor fixado em R\$ 15.000,00 por atender aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

9. Mantida a data da rescisão contratual conforme pleiteado na réplica, em sede de tutela de urgência incidental, sendo inviável a inovação recursal quanto à data da decretação da rescisão contratual fixada na sentença e preservada a sucumbência recíproca, observados os consectários legais nos termos do Tema 1.368 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recursos conhecidos e desprovidos.

Tese de julgamento: 1. O locador responde por vícios estruturais que comprometam a habitabilidade do imóvel, sendo inválida cláusula que transfira ao locatário o ônus integral de reparos de grande monta. 2. A administradora imobiliária, na qualidade de mandatária, não responde por obrigações contratuais da locação sem prova de conduta ilícita própria. 3. A precariedade das condições de moradia e a interdição do imóvel configuram dano moral indenizável.



Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.245/1991, art. 22, I e IV; art. 23, IV; CC, art. 927.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação nº 0003210-73.2018.8.19.0212; TJRJ, Apelação nº 0859869-81.2022.8.19.0001.

(0870156-06.2022.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). CARLOS FERNANDO POTYGUARA PEREIRA - Julgamento: 27/05/2026 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. DANO INFECTO. DIREITO DE VIZINHANÇA. INFILTRAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO RÉU.

Cinge-se a controvérsia em verificar se o autor deve ser indenizado por danos morais e materiais diante de alegada infiltração no seu apartamento ocasionada por vazamento no imóvel do réu, apartamento situado acima do imóvel do autor, tendo o infortúnio perdurado por longo período de tempo.

O réu alega a ausência de violação de direitos extrapatrimoniais.

A perícia concluiu pela existência de danos materiais a serem reparados em razão da infiltração, que só cessou em meados de 2019.

Situação que extrapola o simples aborrecimento. Dano moral configurado. Verba indenizatória por dano moral fixada em R\$ 3.000,00 (três mil e reais) que não comporta a redução pretendida, considerando o lapso temporal e demora do autor para resolução do problema, em observância ainda aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade e entendimento deste Tribunal de Justiça.

Recurso CONHECIDO e DESPROVIDO.

(0008072-95.2015.8.19.0211 - APELAÇÃO. Des(a). CEZAR AUGUSTO RODRIGUES COSTA - Julgamento: 11/03/2025 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL)

Por fim, não há que se falar em nulidade da sentença ou em violação ao princípio da distribuição do ônus da prova, uma vez que a instrução processual foi regularmente conduzida, com observância ao contraditório, e a valoração das provas respeitou o princípio do livre convencimento motivado, não merecendo prosperar o inconformismo dos réus, aqui apelantes 2.

Os honorários de sucumbência foram corretamente fixados, considerando que a matéria versada nos autos não apresenta maior complexidade, a ensejar alteração, em que pese a atuação diligente do patrono da parte autora.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer e **DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO DA AUTORA**, para majorar a indenização por danos morais para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), **NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO DOS RÉUS**, majorando em 5% (dois por cento) os honorários advocatícios devidos, na forma do art. 85, §11, do CPC.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete Desembargadora Andréa Pachá
Oitava Câmara de Direito Privado



Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

ANDRÉA MACIEL PACHÁ
DESEMBARGADORA RELATORA

