

Processo : 0806614-69.2026.8.19.0002 (2026.700.557579-5)
Classe : RECURSO INOMINADO
Assunto : Locação de Móvel / Espécies de Contratos / Obrigações / DIREITO CIVIL
RECORRENTE : HUMBERTO CAMPERO FRIAS NETO
RECORRENTE : MARCELA FIALHO GOMES
ADVOGADO : PHILIPPE GONÇALVES LANA
RECORRIDO : ALESSANDRA LANNES DUARTE
ADVOGADO : RÚBIA CRISTINA SANTOS JOTHA DRUMOND
RECORRIDO : SELF SPIN ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : ALCENIR DE AZEVEDO JUNIOR
ADVOGADO : LEONARDO DA SILVA HENRIQUES
Relator : KEYLA BLANK DE CNOP
Sessão : 01/09/2026 10:00

Súmula

ACORDAM os Juízes que integram a Quarta Turma Recursal Cível em não acolher o pedido de retirada do feito da pauta desta sessão virtual por se mostrar, no caso concreto, dispensável a sustentação oral do advogado requerente, nos termos do §1º do art. 18 do Regimento Interno das Turmas Recursais. Acordam, no mais, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento para, em atenção ao princípio da causa madura, fundamentada no art. 1013 do CPC, anular a sentença e julgar procedente os pedidos autorais, em face da ré Alessandra, locadora do imóvel, para: (i) declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes, por inadimplemento da parte locadora; (ii) declarar a inexigibilidade de multa rescisória e dos demais débitos e encargos decorrentes da rescisão do contrato e (iii) condenar a ré a pagar, a título de dano moral, para cada autor, a quantia de R\$3.000,00 (três mil reais), acrescida de juros a partir do evento danoso e correção a partir da presente data. Eis as razões do decisor: Merece anulação a r. sentença. Compulsando-se os autos, constata-se que não há necessidade da perícia, eis que existem outros meios pelos quais a Ré pode comprovar a utilização do serviço. Ademais, as provas anexadas são suficientes ao deslinde da controvérsia, mormente porque a ré não refuta a ocorrência da falta de água. Estando a causa madura, passo a analisar os pedidos, autorizada pelo art. 1013 do CPC. Depreende-se que, caracterizada a relação de consumo, incide a inversão do ônus da prova em favor do consumidor, consoante art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, diante da verossimilhança da narrativa inicial. Inicialmente, quanto às imagens juntadas pelos autores em sede de réplica, não verifico a ocorrência de cerceamento de defesa ou violação ao contraditório. A sistemática dos Juizados Especiais privilegia a concentração dos atos processuais e a produção da prova em audiência, nos termos do art. 33 da Lei nº 9.099/95. A juntada de documentos em momento anterior à audiência de instrução e julgamento não acarreta, por si só, preclusão, sobretudo quando a parte contrária teve oportunidade de se manifestar sobre seu conteúdo no próprio ato. No caso, as rés poderiam ter impugnado as imagens durante a audiência. Contudo, conforme consta dos autos, afirmaram não possuir outras provas a produzir e não formularam qualquer requerimento específico quanto aos documentos apresentados pelos autores. Não há, portanto, prejuízo ao exercício do contraditório que justifique o desentranhamento ou desconSIDERAÇÃO das imagens. No mérito, o conjunto probatório demonstra que o imóvel locado não apresentava abastecimento de água em condições adequadas para sua utilização residencial. As imagens apresentadas evidenciam que, embora houvesse fornecimento em determinados pontos, em outros ambientes a pressão era reduzida, com fluxo insuficiente, enquanto alguns sequer apresentavam fornecimento de água. A irregularidade, portanto, não se limitava a um ponto isolado do imóvel, comprometendo condição essencial de habitabilidade e impedindo a utilização regular da residência para a finalidade para a qual foi locada. O termo de vistoria inicial não é suficiente para afastar essa conclusão, mormente porque caracterizado vício oculto. E registre algumas condições do imóvel, não há indicação acerca da pressão ou do regular funcionamento das torneiras, chuveiros e pias, constando apenas referência à pressão das descargas dos banheiros. Assim, não se

extrair do documento que o sistema hidráulico estivesse em pleno funcionamento no momento da entrega das chaves. Nos termos do art. 22, I, da Lei nº 8.245/91, constitui obrigação do locador entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina. A ausência de abastecimento adequado de água, serviço essencial à habitação, como dito, configura descumprimento dessa obrigação e caracteriza inadimplemento contratual suficiente para justificar a resolução da locação. Reconhecido que a rescisão decorreu de circunstância imputável à parte locadora, não pode ser atribuída aos locatários a obrigação de pagar multa rescisória ou quaisquer valores decorrentes da extinção antecipada do contrato. Da mesma forma, não se mostra cabível exigir dos autores reparos ou intervenções de natureza meramente estética como condição para a rescisão, ressalvada a responsabilidade por eventuais danos efetivamente comprovados que ultrapassem o desgaste natural decorrente do uso regular do imóvel, ocorrido dentro dos 22 dias. Assim, deve ser reconhecida a rescisão do contrato de locação por inadimplemento da locadora, com a consequente declaração de inexistência dos débitos dele decorrentes. Quanto aos danos morais, a situação vivenciada pelos autores ultrapassa o mero dissabor cotidiano, pois a ausência de fornecimento adequado de água comprometeu condição básica de habitabilidade do imóvel e impediu sua utilização regular para a finalidade residencial. Trata-se de serviço essencial, cuja ausência, nas circunstâncias demonstradas, é capaz de atingir diretamente a dignidade e o bem-estar dos locatários. Considerando as particularidades do caso, a extensão do transtorno e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, entendo adequada a fixação da indenização por danos morais em R\$ 3.000,00 para cada autor. No que se refere à ré SELF SPIN ADM. DE IMÓVEIS LTDA, reconheço sua ilegitimidade passiva. Tratando-se de mera mandatária da Locadora, não vislumbro dano que exacerbe o exercício do mandato. Tendo sido todas as questões aduzidas no recurso apreciadas, sendo dispensada a transcrição das conclusões em homenagem aos princípios informativos previstos no artigo 2º da Lei 9099/95, e na forma do artigo 46, segunda parte, da mesma Lei, frisando-se, outrossim, que a motivação concisa atende à exigência do artigo 93 da Constituição Federal, e está em conformidade com o disposto no artigo 25 do Regimento Interno das Turmas Recursais (Resolução do Conselho da Magistratura do TJ/RJ nº 04/2022). Correção monetária a contar da publicação da sentença e juros de mora de 1% ao mês contados da citação, até 26 de agosto de 2024, a partir de quando o débito deverá ser atualizado pela SELIC, deduzido o índice oficial de atualização monetária referido pelo parágrafo único do art. 389, do Código Civil de 2002 (IPCA ou substituto), ante a alteração conferida ao art. 406, do Código Civil de 2002 pela Lei 14.905/2024, em atenção ao que foi decidido pela Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça por ocasião do julgamento do REsp 1.795.982. Sem ônus sucumbenciais porque não verificada a hipótese prevista no art. 55 caput da lei 9099/95.

Presidente: KEYLA BLANK DE CNOP

Participaram do julgamento os Exmos. Srs.: KEYLA BLANK DE CNOP, PALOMA ROCHA DOUAT
PESSANHA e PAULA REGINA ADORNO COSSA.

KEYLA BLANK DE CNOP
Relator