



Apelação Cível nº 0002326-26.2019.8.19.0045

Apelantes: Priscila da Silva Gayani e outros

Apelada: Anielle Santos Rodrigues

Relatora: Desembargadora Maria Isabel Paes Gonçalves

ACÓRDÃO

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESCISÃO ANTECIPADA. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS OCULTOS. ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. MULTA CONTRATUAL DEVIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por locatários contra sentença que reconheceu a legitimidade da cobrança da multa contratual por rescisão antecipada de contrato de locação. Os réus/apelantes sustentam a existência de vícios ocultos que teriam tornado o imóvel inabitável, justificando a extinção do contrato sem ônus. A autora/apelada, por sua vez, afirma que a rescisão foi unilateral e imotivada, cabendo a aplicação da penalidade pactuada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se a rescisão antecipada do contrato de locação ocorreu por justa causa, decorrente de vícios ocultos que comprometeriam a habitabilidade do imóvel, afastando a incidência da multa contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A legislação locatícia, em seu art. 22, I, da Lei nº 8.245/91, impõe ao locador a obrigação de entregar o imóvel em condições de uso, sendo admitida a rescisão sem ônus ao locatário nos casos de vícios ocultos que tornem o bem inabitável.

4. No caso, os vícios alegados pelos réus — tais como buracos em paredes, ausência de pintura, telhas quebradas e outros — foram descritos expressamente no laudo de vistoria de entrada, descaracterizando a alegação de surpresa quanto às condições do imóvel.
5. Restou demonstrado que os reparos não foram executados por recusa dos réus em permitir o acesso ao imóvel, em violação ao dever legal do locatário previsto no art. 26 da Lei nº 8.245/91.
6. A alegação de forte odor de esgoto não foi comprovada por nenhum meio de prova, sendo inviável a perícia em razão do lapso temporal decorrido, conforme registrado na sentença.
7. Os réus/apelantes não se desincumbiram do ônus de provar a existência de justa causa para a rescisão contratual, conforme impõe o art. 373, I e II, do CPC/2015.
8. Assim, mantida a validade da multa contratual pela rescisão antecipada sem justa causa.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A existência de vícios aparentes registrados em laudo de vistoria de entrada afasta a alegação de vícios ocultos para fins de rescisão contratual sem ônus.
2. A recusa do locatário em permitir o acesso ao imóvel para realização de reparos urgentes viola dever legal e impede o reconhecimento de justa causa na rescisão.
3. A ausência de prova mínima quanto à alegação de vício oculto descaracteriza o fato impeditivo da obrigação e atrai a incidência da multa por rescisão antecipada prevista contratualmente.
4. Compete à parte que alega a existência de vícios a prova do fato constitutivo do direito à rescisão contratual sem penalidade, nos termos do art. 373 do CPC/2015.



Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.245/91, arts. 22, I, e 26; CPC/2015, art. 373, I e II.

Jurisprudência relevante citada: Não há precedentes expressamente indicados no trecho fornecido.

Vistos, relatados e discutidos este recurso de Apelação Cível nº 0002326-26.2019.8.19.0045, em que são apelantes, PRISCILA DA SILVA GAYANI E OUTROS, e apelada, ANIELLE SANTOS RODRIGUES.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

Trata-se de Apelação Cível interposta por PRISCILA DA SILVA GAYANI e outros, às e-fls. 324/329, em face da sentença proferida, às e-fls. 316/319, nos autos da ação cobrança de aluguéis, nos termos seguintes:

.....
“É o relatório. Passo a decidir.

Da Gratuidade de Justiça

Os réus/reconvintes requereram os benefícios da gratuidade de justiça, juntando declarações e comprovantes de rendimentos. A autora/reconvinda impugnou o pedido, alegando que a soma dos rendimentos dos réus ultrapassa o limite usualmente aceito e que não comprovaram despesas extraordinárias.

No ponto, DEFIRO gratuidade de justiça em favor dos réus, pois não há que se falar em somatório dos rendimentos, pelo contrário, deve ser feita análise individualmente, sendo demonstrada nos autos a alegada hipossuficiência dos réus. ANOTE-SE.

Do Mérito (Ação Principal e Reconvenção)

O cerne da controvérsia reside em determinar a quem cabe a responsabilidade pela rescisão antecipada do contrato de locação e, conseqüentemente, a incidência da multa contratual. A autora sustenta que a rescisão foi imotivada e unilateral por parte dos réus, enquanto estes alegam justa



causa fundada em vícios ocultos que tornaram o imóvel inabitável.

Nos termos do art. 22, I e IV, da Lei nº 8.245/91, é obrigação do locador entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação. O descumprimento dessas obrigações pode ensejar a rescisão contratual por culpa do locador, isentando o locatário da multa rescisória e, eventualmente, conferindo-lhe o direito à multa por infração contratual, se prevista.

Por outro lado, o locatário que rescinde o contrato sem justa causa antes do prazo estipulado sujeita-se ao pagamento da multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, conforme art. 4º da mesma lei.

No caso dos autos, a alegação dos réus de que existiam vícios ocultos (infiltrações, problemas na descarga, odor de esgoto) não encontra respaldo probatório robusto. Conforme admitido pelos próprios réus em depoimento pessoal e corroborado pela autora, foi realizado um laudo de vistoria de entrada (index 18/58), devidamente assinado pelos locatários, no qual constavam diversas das condições ora reclamadas, como problemas na pintura e infiltrações.

O fato de os réus terem ciência prévia dessas condições quando da assinatura do contrato, conforme depoimentos, afasta a caracterização de vício oculto (redibitório), que, por definição, é aquele não aparente no momento da contratação.

Ademais, a prova oral colhida, notadamente o depoimento da primeira ré, indica que a autora se dispôs a realizar os reparos necessários, mas que os réus optaram pela rescisão por não desejarem conviver com obras no imóvel. A autora, por sua vez, apresentou e-mails (anexos à réplica) indicando que os reparos não ocorreram por recusa dos réus em permitir o acesso ao imóvel, o que configura violação ao dever do locatário de consentir com reparos urgentes a cargo do locador (Art. 26, Lei 8.245/91).

A prova pericial, que poderia dirimir a questão sobre a real extensão e origem dos problemas estruturais alegados, não foi realizada por impossibilidade fática decorrente do lapso



temporal. Assim, os réus não se desincumbiram do ônus de provar o fato constitutivo de seu direito (justa causa para a rescisão) e da reconvenção (infração contratual pela locadora), nos termos do art. 373, I e II, do CPC.

Dessa forma, conclui-se que a rescisão antecipada partiu dos locatários sem justa causa comprovada, sendo devida a multa contratual prevista na cláusula 6ª, proporcionalmente ao período restante do contrato (24 meses).

Quanto ao pedido de ressarcimento pelos reparos (pintura da suíte) no valor de R\$ 566,00, a autora alega que tal cômodo, cuja pintura era nova no início da locação, foi devolvido em más condições, conforme laudo de vistoria de saída. Considerando a obrigação do locatário de devolver o imóvel no estado em que o recebeu, salvo deteriorações normais, e a ausência de impugnação específica ao laudo de saída neste ponto, procede o pedido de ressarcimento por estes reparos específicos.

No que tange ao pedido de ressarcimento do valor referente à conta de água do período de 07/11/2018 a 07/12/2018, a própria autora, em sua Réplica (index 146), admitiu que a referida fatura já se encontrava quitada, concordando com sua exclusão do débito. Tal manifestação equivale ao reconhecimento da procedência da alegação de defesa neste ponto específico (pagamento). Assim sendo, diante do reconhecimento pela autora de fato extintivo do direito que pleiteava, impõe-se a improcedência deste pedido específico.

Diante da ausência de comprovação de infração contratual por parte da autora/reconvinda, a improcedência do pedido reconvenicional é medida que se impõe.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido formulado na Ação Principal para condenar os réus, solidariamente, a pagar à autora:

A) A multa contratual por rescisão antecipada, no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), com correção monetária pelo índice IPCA desde o evento danoso até citação (Súmula 43 do STJ), na forma do art. 389, parágrafo único do Código Civil, com a posterior aplicação apenas da taxa Selic a partir da citação (art. 406, §1º do Código Civil),



sem a dedução do índice IPCA, uma vez que a taxa SELIC passará a incidir sobre os juros e correção monetária.

B) O valor de R\$ 566,00 (quinhentos e sessenta e seis reais), referente aos reparos (pintura da suíte), com correção monetária pelo índice IPCA desde evento o danoso até citação (Súmula 43 do STJ), na forma do art. 389, parágrafo único do Código Civil, com a posterior aplicação apenas da taxa Selic a partir da citação (art. 406, §1º do Código Civil), sem a dedução do índice IPCA, uma vez que a taxa SELIC passará a incidir sobre os juros e correção monetária.

JULGO IMPROCEDENTE o pedido autoral de ressarcimento do valor referente à conta de água do período de 07/11/2018 a 07/12/2018.

JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado na Reconvencção.

Via de consequência, JULGO EXTINTO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, o processo principal e a reconvenção, nos termos do artigo 587, I, do CPC.

CONDENO os réus/reconvintes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação na ação principal, e em 10% sobre o valor atribuído à causa na reconvenção (R\$ 3.000,00), devidamente atualizado, considerando a sucumbência mínima da autora na ação principal e a total na reconvenção, nos termos do art. 85, §2º, e art. 86, parágrafo único, do CPC.

Deve-se observar a gratuidade de justiça deferida aos réus/reconvintes neste momento. ANOTE-SE no sistema. Após o trânsito em julgado, não havendo pendências, dê-se baixa e arquivem-se.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Resende, 09/05/2025.

Marvin Ramos Rodrigues Moreira - Juiz Titular

.....



Insurge-se o apelante afirmando que *“ao revés do que consta na v. sentença, a recorrida não se dispôs a corrigir o defeito no imóvel, mas apenas enviou o pedreiro para avaliar as reclamações e viabilizar a necessidade da obra, porém em nenhum momento se dignou a efetivar o desejo de realizar as obras estruturais. Todavia, o vício oculto alegado pelos recorrentes é inconteste, senão a recorrida não aquiescia favorável a realização da obra. O fato dos recorrentes não terem aceitado a realização da obra no imóvel por lhes causarem transtornos, não elimina a certeza da violação por parte da recorrida ao disposto no art. 22, I e IV da lei nº 8.245/91.”*

Consigna que *“as condições de habitualidade do imóvel local eram precárias no sentido que a infiltração e o forte odor no banheiro fez com que os recorrentes propusesse a rescisão unilateral do contrato por violação legal e contratual.”*

Argumenta que *“a multa referente à rescisão, normalmente prevista no contrato de locação e disposta no art. 4º, da lei nº 8.245/91, busca garantir o cumprimento contratual e presume que o imóvel esteja em plenas condições de uso. Ocorre que, se o problema prejudica, de maneira efetiva, a utilização do imóvel, fica comprometida a justificação por trás de regra que autoriza a imposição da multa, devendo ser afastada a sua aplicação por tratar-se de situação excepcional.”*

Defende que *“comprovado que o estado de conservação do imóvel ao início da locação difere da descrição que consta na vistoria apresentada pelo locador, sendo justa causa para o pedido rescisório, é assegurado o direito do locatário de rescindir o contrato de aluguel sem que lhe seja exigida a multa contratual, se não preferir exigir-lhe o cumprimento forçado do contrato, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos pelos transtornos causados diante das más condições do imóvel.”*

Sustenta que *“os oras recorrentes apenas fizeram jus de um direito seus que foi violado pela recorrida e por isso promoveu a rescisão unilateral, não sendo justo exigir que aguardasse em seu imóvel por qualquer feitura de obras estruturais para extirpar o defeito havido, sendo que certo é alugar o imóvel em condições de habitabilidade.”*

E ainda que *“não há como se falar em condenação dos recorrentes ao pagamento de qualquer multa contratual, motivo pelo qual deve ser julgado procedente a rescisão contratual por parte dos recorrentes sem qualquer ônus.”*

Assevera que *“os vícios em debate são anteriores à locação. O art. 22 da referida lei ampara a tese defendida pelos recorrentes, vez que independentemente do imóvel ter sido vistoriado pelos ora recorrentes antes da ocupação, não percebido as infiltrações (as manchas na parede não estavam aparentes e só foram observadas no decorrer da ocupação), bem como o mau odor de esgoto no banheiro, por isso denominado vício oculto.”*



Transcreve o artigo 475 do Código Civil.

Acresce, “a perícia, apesar de ter sido pleiteada pelos recorrentes não foi possível realizá-la, não por falta de interesse, mas por perda de objeto, eis que estávamos no I momento da Pandemia do Corona Virus e quando houve a normalização (2023), o imóvel já se encontrava em outra locação.”

Por fim, requer que sejam acolhidas as “razões de recurso, dando-lhe Provimento para julgar improcedente a v. sentença e, procedente a Reconvencão pleiteada pelos recorrentes, modificando a r. sentença de 1º grau.”

Certidão de tempestividade cartorária dos recursos apresentados, bem como do benefício da gratuidade de justiça, às e-fls. 330.

Contrarrazões, às e-fls. 334/341, pelo desprovimento do recurso.

Certidão de tempestividade das contrarrazões, às e-fls. 342.

Despacho, e-fls. 348, encaminhando os autos à douta Procuradoria.

Manifestação da douta Procuradoria, às e-fls. 351/354, pela não intervenção no feito.

Decisão de admissão recursal, às e-fls. 355.

É o Relatório.

Cinge-se o recurso a verificar sobre quem recai a responsabilidade pela rescisão antecipada de contrato locatício e, conseqüentemente, a incidência da multa contratual. A autora/apelada sustenta que a rescisão foi imotivada e unilateral por parte dos réus/apelantes, enquanto estes alegam justa causa fundada em vícios ocultos que tornaram o imóvel inabitável.

No caso, tratando-se de contrato de locação, havendo a superveniência de graves vícios ocultos, que tornem inabitável o imóvel, caracteriza-se a hipótese prevista no inciso I do art. 22 da Lei n. 8.245/911¹, justificando a rescisão do contrato de locação sem ônus para o locatário.

Ocorre que, de plano, adianta-se que os réus/apelantes não conseguiram demonstrar que foram surpreendidos com os vícios indicados na contestação somente após passarem a morar no imóvel em questão.

¹ Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
9ª Câmara de Direito Privado

Deveras, conforme salientou a parte autora, em réplica, no laudo de vistoria de entrada no imóvel foi devidamente relatado o estado deste, constando, inclusive, as diversas avarias arroladas na contestação, como “*falta de pintura externa, pintura dos portões, grama alta, telhas da garagem quebradas, caixa de correio danificada, em pontos da casa não tinha espelho da tomada, vários buracos nas paredes interna (teto da cozinha e no quarto).*” Verificando-se dos e-mails anexados à réplica que os reparos respectivos não ocorreram por recusa dos réus em permitir o acesso ao imóvel, o que configura violação ao dever do locatário de consentir com reparos urgentes a cargo do locador (art. 26, Lei 8.245/91²). *Verbis:*

De: Priscila Gayani <priscila.gayani@yahoo.com>
Enviada em: segunda-feira, 29 de outubro de 2018 12:22
Para: manutencao@redeplan.com
Assunto: Re: RES: 43550.1461.36-RES: Vistoria Rua Willy Faulstich, Bairro Elite

Bom dia Josiane,

Acho que nao expressei bem no email anterior.

A questao nao é saber se os proprietários estao dispostos a arrumar e/ou pagar os reparos que necessitam realizar na casa, o que nao estamos de acordo é ter que abrir a nossa casa para terceiros para tais reparos, sendo que estes sao da estrutura da casa, confirmado por um engenheiro, ou seja, visto antes de alugar o imovel. Nao cabe ao inquilino, verificar o problema e resolver morando na residencia.

Desta forma, nao abriremos a casa para terceiros nem para fazer orcamento qto para obra. Nao aluguei casa para ficar reformando.

Por gentileza, aguardo retorno do proprietário.

Priscila Gayani

Ademais, no que diz respeito à alegação de vício oculto relativo ao “*forte odor de esgoto que se estendia a todo interior do imóvel*”, cuida-se de fato não comprovado pelos réus. Salientando-se, quanto a isso, que a perícia não pôde ser realizada em decorrência do lapso temporal, consoante fundamentação da sentença.

² Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti - los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.



Logo, os réus/apelantes não se desincumbiram do ônus de provar o fato constitutivo de seu direito, qual seja, justa causa para a rescisão contratual, nos termos do art. 373, I e II, do CPC/2015.

À conta de tais fundamentos, voto no sentido de ***negar provimento ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §11 do CPC/2015, observada a gratuidade de justiça.***

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargadora **MARIA ISABEL PAES GONÇALVES**
Relatora