



ESTADO DE SANTA CATARINA  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 5075324-90.2023.8.24.0023/SC

PROCESSO ORIGINÁRIO: Nº 5075324-90.2023.8.24.0023/SC RELATOR:  
DESEMBARGADOR MARCOS FEY PROBST

APELANTE: ----- (RÉU) ADVOGADO(A): JANAINA WEIS (OAB  
SC029592)

APELADO: ----- (AUTOR)  
ADVOGADO(A): GUILHERME BAUER SCHAUFFERT (OAB SC055644)  
ADVOGADO(A): GABRIEL JUVENARDI RODRIGUES (OAB SC055533)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. VÍCIO DE  
HABITABILIDADE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. DESPROVIMENTO DO  
RECURSO.

**CASO EM EXAME:** Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de caução, multa contratual e indenização por danos morais, proposta pela parte autora em face da parte ré, em razão de vícios de habitabilidade (fortes odores provenientes de fossa séptica e alagamentos em unidade residencial); sentença de procedência quanto à devolução da caução, aplicação de multa contratual e condenação por danos morais, com perda do objeto do pedido de rescisão contratual por fato superveniente; interposição de apelação pela parte ré.

**QUESTÕES EM DISCUSSÃO:** (i) verificar se houve descumprimento do dever legal da parte apelante de entregar e manter o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina (locação residencial); (ii) avaliar a obrigatoriedade de devolução integral da caução diante da culpa da parte apelante e da ausência de prova de danos imputáveis à parte apelada; (iii) examinar a incidência da multa contratual por inadimplemento objetivo da parte apelante; (iv) aferir a configuração do dano moral e a adequação do quantum fixado.

**RAZÕES DE DECIDIR:** (i) quanto ao recurso da parte apelante, recurso conhecido (preparo recolhido) e, no mérito, restou demonstrado por prova audiovisual, documental e testemunhal que o imóvel apresentava vícios graves de habitabilidade (odores de fossa séptica e alagamentos), violando o dever legal do locador (Lei n. 8.245/1991, art. 22, I e IV) e o padrão mínimo de salubridade inerente à moradia (CF, art. 6º e art. 1º, III); (ii) a retenção da caução se mostra indevida, pois a parte apelante não comprovou, a teor do art. 373, II, do CPC, danos imputáveis à parte apelada que justificassem compensação, impondo-se a devolução integral; (iii) configurado o inadimplemento objetivo da parte apelante ao não assegurar condições mínimas de habitabilidade, é devida a multa contratual prevista na cláusula penal pactuada, observada sua função compensatória e dissuasória; (iv) a reiteração dos vícios e a afetação de atividades essenciais (banho, preparo de alimentos, salubridade e sossego) ultrapassam o mero aborrecimento, mantendo-se a condenação por danos morais em valor proporcional e razoável; honorários recursais majorados nos termos do art. 85, § 11, do CPC, conforme entendimento do Tema Repetitivo n. 1.059 do STJ.

**DISPOSITIVO:** Recurso da parte apelante desprovido. Fixação de honorários recursais.

**Dispositivos citados:** Lei n. 8.245/1991, art. 22, I e IV; CPC, art. 373, II; CPC, art. 487, I; CPC, art. 489, III; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 6º; CF, art. 1º, III; STJ, Tema Repetitivo n. 1.059.

**Jurisprudência citada:** TJSC, Apelação n. 0008705-54.2014.8.24.0033, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 19-11-2024; TJSC, Apelação n. 0300750-40.2018.8.24.0070, rel. Denise Volpato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 25-02-2025.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 6ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso. Fixação de honorários recursais, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 15 de outubro de 2025.

Documento eletrônico assinado por **MARCOS FEY PROBST, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **6822036v4** e do código CRC **0582c1ce**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): MARCOS FEY PROBST Data  
e Hora: 17/10/2025, às 17:27:00

