



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)

RELATÓRIO

----- ajuizou *Ação de Rescisão Contratual e Reparação de Danos Materiais e Morais* em desfavor de ----- e ----- . Em suma (evento 1, INIC1, origem), a parte autora relata que celebrou contrato de locação com as requeridas pelo montante mensal de R\$ 1.250,00, além de prestar caução. Entretanto, narra que, desde que passou a residir no imóvel, teve problemas relacionados ao odor insuportável e constantes alagamentos no banheiro e cozinha. Refere, inclusive, que “*O odor é tão intenso que por diversas vezes a requerente não consegue tomar banho, cozinhar, nem sequer ficar dentro de casa*”.

O Juízo de origem deferiu a Justiça Gratuita, mas negou a tutela provisória de urgência pela rescisão do contrato ou, subsidiariamente, pela determinação para que a parte ré se abstenha realizar negativação perante os cadastros de inadimplentes, sob pena de multa diária (evento 4, DESPADEC1, origem).

Entretanto, a decisão foi parcialmente reformada no grau recursal por este Órgão Fracionário, de modo a prover o pedido subsidiário (processo 5054444-49.2023.8.24.0000/TJSC, evento 27, ACOR2).

Em contestação (evento 20, CONT1, origem), a imobiliária defendeu a sua ilegitimidade passiva, o que foi acolhido (evento 35, DESPADEC1, origem).

A locadora, por sua vez, na peça contestatória (evento 22, CONT1, origem) afirma que o suposto problema não torna o bem inabitável e que, em razão da precariedade do sistema de esgoto, os imóveis da região estão sujeitos a eventual retorno de cheiros desagradáveis. Afirma que sempre atendeu prontamente os chamados para providenciar a limpeza das fossas e concordou com a rescisão do contrato e com a devolução da caução. Argumenta que não há falar em danos morais. Aduz que não houve resistência pela rescisão contratual, de modo que não pode haver a cobrança de multa contratual.

Houve apresentação de réplica (evento 29, RÉPLICA1, origem).

Por fim, a sentença foi prolatada em audiência, nos seguintes termos (evento 76, TERMOAUD1, origem):

[...] Após, foi proferida a sentença, a qual foi relatada e fundamentada oralmente pelo Magistrado, ficando a parte conclusiva (art. 489, III, CPC) nos seguintes termos: Ante o exposto: a) declaro a perda do objeto do pedido de rescisão contratual, por fato superveniente; b) julgo procedentes os demais pedidos, resolvendo o mérito da questão (art. 487, I, CPC). Por consequência: b.1) determino a devolução da caução, no valor de R\$ 1.250,00 (um mil duzentos e cinquenta reais), com juros e correção monetária a partir da citação; b.2) condeno a Ré ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula 7ª do contrato de locação (1.7), no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais); b.3) condeno a Ré ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de danos morais, com juros a partir da citação e correção monetária a partir da presente data. Condeno a Ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios em favor do advogado da Autora no valor de 15% do proveito econômico obtido pela Autora. Sentença publicada em audiência, ficando os presentes intimados. Registre-se. Cobradas as custas, archive-se. E, para constar, foi lavrado o presente termo o qual foi lido e assinado pelo juiz na presença das partes.

Irresignada, a parte ré interpôs apelação (evento 84, APELAÇÃO1, origem).

Em suas razões, sustenta que: (i) “*ao tomar ciência da reclamação, a apelante prontamente buscou solucionar o problema, conforme comprovam os recibos anexados aos autos, destacando-se, especialmente, o recibo de sucção e limpeza da fossa, no valor de R\$ 900,00, datado de aproximadamente um mês antes do protocolo da presente demanda*”; (ii) “*a apelada permaneceu no imóvel, sem apresentar novas queixas sobre o encanamento, o que levou a apelante a acreditar que a questão havia sido resolvida*”; (iii) “*tal conduta demonstra, de forma inequívoca, que não havia desconforto insuportável, como alegado, pois, do contrário, não haveria justificativa plausível para sua permanência voluntária por tão longo período*”; (iv) “*na audiência de instrução e julgamento, uma testemunha da apelada mencionou, sem qualquer prova concreta, que o imóvel apresentaria alta rotatividade de inquilinos*”; (v) “*não há que se falar em qualquer ato ilícito ou indevido por parte da apelante, tampouco em obrigação de devolução da caução, uma vez que o valor foi empregado, de forma justificada e proporcional, na recomposição do imóvel ao seu estado originário*”; (vi) “*não há, no presente caso, qualquer fundamento jurídico*



que justifique a condenação da apelante ao pagamento de indenização por suposta quebra contratual”; e (vii) “o desconforto alegado não ultrapassava a esfera do mero aborrecimento”.

Nestes termos, requer o provimento da espécie.

Apresentadas contrarrazões (evento 94, CONTRAZAP1, origem).

Desnecessário o envio à Procuradoria-Geral de Justiça.

É o relatório.

VOTO

1. Presentes os requisitos de admissibilidade, especialmente em razão do recolhimento do preparo recursal (evento 21), conheço do recurso.

2. No mérito, o recurso deve ser desprovido.

A sentença recorrida deve ser integralmente mantida. O conjunto probatório constante dos autos — notadamente os vídeos juntados pela autora (evento 1, VÍDEO12, evento 1, VÍDEO13, evento 1, VÍDEO14, evento 1, VÍDEO15, evento 1, VÍDEO16, evento 1, VÍDEO17, evento 1, VÍDEO18, evento 1, VÍDEO19, evento 1, VÍDEO20, origem) e as conversas de WhatsApp (evento 1, DOCUMENTACAO8, origem), bem como a prova oral colhida em audiência e expressamente valorada pelo Juízo singular (evento 79, VIDEO1, origem) — comprova que o imóvel locado apresentava vícios graves de habitabilidade, com recorrência de fortes odores provenientes da fossa séptica e episódios de alagamento do banheiro, circunstâncias que inviabilizam o uso regular do bem para a finalidade residencial a que se destina. Não se trata de dissabor episódico, mas de comprometimento sanitário e funcional da moradia.

Nesse contexto, à luz do art. 22, I e IV, da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), compete ao locador entregar o imóvel “*em estado de servir ao uso a que se destina*” e “*responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação*”.

Além disso, é inafastável a dimensão constitucional do caso: a moradia é direito social (art. 6º, CF) e, em sua projeção concreta, exige padrões mínimos de salubridade, segurança e dignidade (art. 1º, inc. III, CF). A locação residencial que submete a locatária a cheiro de esgoto e alagamentos viola não somente o contrato, mas a própria dignidade da pessoa humana.

A alegação recursal de que a locadora teria diligenciado a solução, com menção a uma limpeza de fossa realizada próximo ao ajuizamento, não afasta a responsabilidade.

Primeiro, porque os vícios eram preexistentes e se reproduziam ao longo da locação, como demonstrado pela prova testemunhal e audiovisual; segundo, porque a atuação pontual e tardia não restabeleceu a habitabilidade de forma adequada e contínua; terceiro, porque o ônus da prova do fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora incumbia à ré (art. 373, II, CPC), que não comprovou — com notas fiscais idôneas, laudos técnicos, fotografias de antes e depois, ordens de serviço e etc. — a suposta eliminação definitiva do problema ou a necessidade de reter caução para reparos imputáveis à locatária.

Também não procede o argumento de que a permanência da locatária no imóvel revelaria inexistência de gravidade. O juízo sentenciante enfrentou o ponto com sensibilidade fática e jurídica: mudar de imóvel em Florianópolis não é providência simples ou instantânea; envolve custo financeiro, disponibilidade de oferta compatível, logística de mudança, pagamento de nova caução e, no caso concreto, temor de permanecer vinculada ao aluguel durante a controvérsia — daí o pedido de rescisão (que depois perdeu objeto) e as tentativas de solução.

Ora, a permanência temporária diante de contexto adverso não equivale à convalidação do vício; revela, antes, uma conduta prudente e mitigadora de danos por parte da locatária, que buscou diálogo e medidas corretivas antes da ruptura. O que é juridicamente relevante é que o motivo da rescisão foi a falha da locadora em assegurar condições mínimas de habitabilidade, fato devidamente reconhecido na sentença.

Daí poque necessária a devolução da caução (R\$ 1.250,00). Se a rescisão se dá por culpa do locador e não há prova robusta de danos imputáveis à locatária que justifiquem retenção, a caução deve ser restituída.

Ademais, cabível a condenação por multa contratual (R\$ 2.500,00). Afinal, a cláusula 7ª do contrato (evento 1, CONTRLOC7 origem) prevê multa a qualquer das partes pelo inadimplemento contratual. Entregar e manter o imóvel em condições de uso constitui prestação nuclear do locador; seu descumprimento configura inadimplemento objetivo, atraindo a penalidade, como corretamente destacou o magistrado. Não se cuida de penalização desproporcional: a multa convencionada exerce função compensatória e dissuasória, e sua aplicação guarda estrita coerência com o próprio programa contratual livremente pactuado.

Quanto aos danos morais (R\$ 5.000,00), entendo que o quadro fático — cheiro de fossa séptica reiterado e alagamentos impedindo a fruição normal de atividades básicas como banho e preparo de alimentos — transborda o mero aborrecimento. Há lesão concreta a direitos da personalidade, com violação à higiene, à saúde, ao sossego, à dignidade e à própria função existencial da moradia.

Ademais, o *quantum* fixado (R\$ 5.000,00) observa os critérios de proporcionalidade, razoabilidade e função pedagógica, sem ensejar enriquecimento sem causa.
Aliás:

CIVIL - EDIFICAÇÃO - IMÓVEL VIZINHO - FALHAS - DANOS MATERIAIS E MORAIS - PROVA PERICIAL CONCLUSÃO - DESCONSTITUIÇÃO - AUSÊNCIA DE ELEMENTOS - DANOS MATERIAIS - DEVER DE INDENIZAR

1 Diante de laudo pericial claro e objetivo quanto à origem dos defeitos no imóvel objeto da demanda, não há comodesconsiderar as inferências do profissional técnico da confiança do juízo, mormente quando nos autos inexistem elementos capazes de infirmar a conclusão a que chegou o experto.

Ademais, a demonstração por perícia técnica do nexos de causalidade entre os vícios construtivos e os graves danos verificados no imóvel torna indubitável a responsabilidade de quem edifica em terreno vizinho.

2 Demonstrado o nexos causal entre a obra no terreno vizinho e os danos verificados no imóvel em perícia judicial, impõe-se o dever de indenizar os danos materiais e morais suportados pelos proprietários.

ABALO ANÍMICO - DEFEITO QUE COMPROMETE A HABITABILIDADE - CONFIGURAÇÃO - INDENIZAÇÃO DEVIDA - QUANTUM - MINORAÇÃO

1 Ultrapassam o mero inadimplemento contratual os vícios construtivos que tornam o imóvel inabitável, com prejuízo à saúde do morador.

2 Na fixação do valor dos danos morais deve o julgador, na falta de critérios objetivos, estabelecer o quantum indenizatório com prudência, de modo que sejam atendidas as peculiaridades e a repercussão econômica da reparação, devendo esta guardar proporcionalidade com o grau de culpa e o gravame sofrido. (TJSC, Apelação n. 0008705-54.2014.8.24.0033, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 19-11-2024).

.....

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DANOS DECORRENTES DE ATIVIDADE DA CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO GERADORA DE ENERGIA ELÉTRICA. ROMPIMENTO DO CANAL DE ADUÇÃO QUE CAUSOU DANOS NA RESIDÊNCIA DO AUTOR. RESIDÊNCIA INABITÁVEL EM RAZÃO DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRAS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. DANOS MATERIAIS FIXADOS EM RAZÃO DA INUTILIZAÇÃO INTEGRAL DO IMÓVEL. DANOS MORAIS FIXADOS EM RAZÃO DA VIOLAÇÃO DE DIREITOS DA PERSONALIDADE. RECURSO DA REQUERIDA. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE CIVIL POR ESTAR A RESIDÊNCIA HABITÁVEL. REJEIÇÃO. PERÍCIA QUE INDICOU QUE, APESAR DE A RESIDÊNCIA ESTAR ACIMA DO NÍVEL DO CANAL, O IMÓVEL APRESENTA RACHADURAS E DESLOCAMENTOS DE TERRA. NEXO CAUSAL DEMONSTRADO ENTRE A ATIVIDADE DA AUTORA E OS DANOS NA RESIDÊNCIA DO RÉU. CONCLUSÃO DA PERÍCIA DE QUE O IMÓVEL DO RÉU VEM SOFRENDO MOVIMENTAÇÃO RECENTE. TERRENO INSTÁVEL. DEFEITOS QUE TENDEM A AUMENTAR E TORNAR O IMÓVEL INADEQUADO PARA HABITAÇÃO. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE DANOS MATERIAIS. PERÍCIA QUE CONSIDEROU A POSSIBILIDADE DE EXERCER ATIVIDADES AGRÍCOLAS NO IMÓVEL. REJEIÇÃO. CONSIDERAÇÃO DO USO PRETENDIDO ORIGINALMENTE DO IMÓVEL. AUTOR QUE UTILIZAVA O IMÓVEL PARA FINS DE MORADIA. CONDENAÇÃO MANTIDA, MEDIANTE A TRANSFERÊNCIA DE FORMA DEFINITIVA DO IMÓVEL AO RÉU. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE DANOS MORAIS. REJEIÇÃO. CONDUTA QUE ATINGIU DIREITO À MORADIA DO AUTOR. AUTOR QUE SE VIU PRIVADO DE SEU LAR E OBRIGADO A VIVER EM IMÓVEL CEDIDO PELO RÉU. INVIALIBILIDADE DE RETORNO. FATOS QUE ULTRAPASSAM O MERO DISSABOR. DANO MORAL CONFIGURADO. PEDIDO SUBSIDIÁRIO PARA REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. REJEIÇÃO. VALOR FIXADO QUE ATENDE A PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE, ALÉM DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO DA CONDENAÇÃO SUCUMBENCIAL, NA FORMA DO ART. 85, § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação n. 0300750-40.2018.8.24.0070, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Denise Volpato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 25-02-2025).

3. Inalterado o sentido do julgado, permanece idêntica a distribuição sucumbencial determinada pela origem.

Considerando o desprovimento da espécie, arbitro os honorários recursais em 5% (art. 85, §11, do CPC), estabelecendo a verba honorária global em favor dos advogados da parte demandante em 20% sobre o valor atualizado do proveito econômico obtido pela autora.

No caso, observo o entendimento consolidado através do Tema Repetitivo nº 1.059 do Superior Tribunal de Justiça: “A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”.

4. Ante o exposto, voto no sentido de **negar provimento** ao recurso. Fixação de honorários recursais nos termos da fundamentação.

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 **6822034v13** e do código CRC **9834f71e**.

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