

Processo: 1.0000.26.199012-1/001
Relator: Des.(a) Régia Ferreira de Lima
Relator do Acórdão: Des.(a) Régia Ferreira de Lima
Data do Julgamento: 03/06/2026
Data da Publicação: 09/06/2026

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. RECONVENÇÃO. INADIMPLENTO LOCATÍCIO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INFILTRAÇÕES E VÍCIOS NO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

I. Caso em exame

Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação ajuizada por Heverardo Rezende Carvalho em face de Elizabeth Dorça Vitale de Oliveira e Michelle Dorça Vitale de Oliveira, em razão de inadimplemento de aluguéis e encargos locatícios relativos a imóvel residencial locado pelas rés.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para declarar rescindido o contrato de locação, decretar o despejo, condenar as rés ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos e vincendos até a desocupação do imóvel e autorizar o levantamento da caução. Em reconvenção, julgou parcialmente procedente o pedido para condenar o autor ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 7.000,00.

As rés interpuuseram recurso de apelação sustentando a possibilidade de redução proporcional do aluguel em razão de infiltrações e vícios no imóvel, a inexigibilidade integral dos encargos locatícios, a restituição em dobro dos valores alegadamente pagos a maior, a majoração dos danos morais e o reconhecimento dos pagamentos realizados via PIX. O autor interpôs recurso de apelação pleiteando o afastamento da condenação por danos morais ou, subsidiariamente, a redução do valor arbitrado.

II. Questão em discussão

Há duas questões em discussão: (i) saber se os vícios existentes no imóvel locado autorizam a suspensão parcial ou integral do pagamento dos aluguéis, bem como a redução proporcional do valor locatício e a restituição de valores; e (ii) saber se os transtornos decorrentes da infiltração e dos defeitos estruturais do imóvel configuram dano moral indenizável e, em caso positivo, qual o valor adequado da compensação.

III. Razões de decidir

A exceção do contrato não cumprido, prevista no art. 476 do CC, não autoriza, de forma automática, a suspensão unilateral do pagamento dos aluguéis quando os vícios do imóvel não impedem integralmente sua utilização. A inadimplência contratual das locatárias restou incontroversa, inclusive diante da admissão de atraso nos pagamentos como forma de compelir o locador à realização de reparos.

Embora comprovada a existência de infiltrações e problemas estruturais no imóvel, não houve demonstração objetiva do período exato em que o uso dos cômodos teria sido comprometido, tampouco prova suficiente para justificar a redução proporcional do aluguel em 30% ou a restituição em dobro dos valores pagos.

O locador faz jus à rescisão contratual, ao despejo e à cobrança dos aluguéis e encargos vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel, assegurada a compensação dos valores eventualmente já pagos pelas locatárias, desde que devidamente comprovados em cumprimento de sentença.

Os problemas estruturais do imóvel, consistentes em infiltrações, mofo, queda de gesso e limitação do uso dos banheiros, extrapolaram os meros dissabores cotidianos e configuraram violação à dignidade e ao adequado uso da moradia, ensejando compensação por danos morais.

Consideradas as peculiaridades do caso, a extensão do dano, a condição econômica das partes e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, mostra-se adequada a redução da indenização por danos morais para R\$ 4.000,00.

A correção monetária da indenização por dano moral deve incidir desde o arbitramento, nos termos da Súmula nº 362/STJ, e os juros de mora desde a citação, por se tratar de responsabilidade contratual.

IV. Dispositivo e tese

Primeiro recurso parcialmente provido apenas para determinar a compensação dos valores eventualmente já quitados pelas rés. Segundo recurso parcialmente provido para reduzir a indenização por danos morais para R\$ 4.000,00.

Tese de julgamento: "1. A existência de vícios no imóvel locado não autoriza, por si só, a suspensão unilateral ou o pagamento parcial dos aluguéis sem prévia autorização judicial ou ajuste entre as partes,

quando não comprovada a perda integral da utilidade do bem. 2. Problemas estruturais prolongados em imóvel residencial, com infiltrações, mofo e limitação relevante do uso da moradia, podem configurar dano moral indenizável. 3. É cabível a compensação dos valores comprovadamente pagos pelas locatárias no curso da relação locatícia."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 368, 389, 406, 476 e 567; CPC, arts. 373, II, 487, I, e 85, §§ 2º e 11; Lei nº 8.245/1991, arts. 22, I, e 63, § 1º, "b".

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 362; STJ, Súmula nº 43.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.26.199012-1/001 - COMARCA DE UBERABA - APELANTE(S): ELIZABETH DORCA VITALE DE OLIVEIRA, HEVERARDO REZENDE DE CARVALHO, MICHELLE DORCA VITALE DE OLIVEIRA - APELADO(A)(S): ELIZABETH DORCA VITALE DE OLIVEIRA, HEVERARDO REZENDE DE CARVALHO, MICHELLE DORCA VITALE DE OLIVEIRA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR A PRELIMINAR E DAR PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS.

DESA. RÉGIA FERREIRA DE LIMA
RELATORA

DESA. RÉGIA FERREIRA DE LIMA (RELATORA)

V O T O

Cuida-se de "AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO" movida por Heverardo Rezende Carvalho contra Elizabeth Dorça Vitale de Oliveira e Michelle Dorça Vitale de Oliveira.

A sentença prolatada, (documento nº 167) já integrada pela decisão que acolheu os embargos de declaração (documento nº 172) encontra-se assim redigida em sua parte dispositiva:

"Frente ao exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido inaugural, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil:

- 1) declarar a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, bem como o despejo da locatária, a ela concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel, nos termos do art. 63, § 1º, alínea "b", da Lei nº 8.245/91, sob pena de despejo compulsório;
- 2) condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento dos aluguéis vencidos e não pagos desde junho/2024 até a efetiva desocupação, os quais deverão ser acrescidos de juros, correção e multa, nos índices previstos no contrato, desde o inadimplemento;
- 3) determinar o levantamento da caução depositada pelo autor.

Em razão da sucumbência mínima do autor, condeno a parte requerida ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor total e atualizado da condenação (art. 85, §2º, CPC). Ainda, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a reconvenção para condenar o reconvindo HEVERARDO REZENDE DE CARVALHO ao pagamento de indenização por danos morais em favor da parte reconvinte no importe de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), valor este corrigido e compensado pela mora pelo acréscimo da taxa referencial Selic, desde a data do arbitramento.

Dada a sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas processuais na proporção de 30% pelo autor/reconvindo e 70% pelas rés/reconvintes. A parte autora/reconvinda pagará honorários ao patrono das rés/reconvintes, fixados em 15% sobre o valor da condenação reconvençional (valor arbitrado a título de indenização por dano moral). A parte ré/reconvinte pagará ao patrono da autora/reconvinda honorários que arbitro em 10% dos pedidos em que sucumbiram (redução do aluguel e repetição do indébito rejeitados).

Fica autorizada a compensação entre os valores devidos pelas partes (art. 368 do Código Civil) quando do cumprimento de sentença.

(...)

Destarte, ACOLHO PARCIALMENTE os embargos de declaração, apenas para sanar a omissão apontada, a fim de esclarecer que os valores eventualmente pagos pelas rés deverão ser considerados para fins de

abatimento do débito locatício, desde que devidamente comprovados e relacionados ao contrato objeto da lide, cuja apuração deverá ocorrer em sede de cumprimento de sentença, mantendo-se, no mais, inalterada a sentença."

Inconformadas, Elizabeth Dorça Vitale de Oliveira e Michelle Dorça Vitale de Oliveira interpuseram recurso de apelação alegando que "é possível mensurar por meio da prova documental e testemunhal que houve um período de espera de mais de dois anos pelo conserto do vazamento e teto/gesso do banheiro, o que justifica a redução do pagamento do aluguel, nos termos do artigo 567 do Código Civil".

Afirma que "a sentença violou o artigo 476 e o artigo 22, I da Lei 8.245/1991, uma vez que mesmo consignando haver inadimplemento do locador permitiu que o mesmo cobrasse o valor integral da locação, com todos os seus acessórios pela suposta mora da locatária".

Defende que "o recorrido juntou o documento id. 10526703347, qual seja, matrícula do imóvel, a qual NÃO contém o tamanho dos cômodos, mas sim a área total construída e outros dados descritivos da propriedade, como localização e histórico. Assim, requer lhe seja aplicado as penas do artigo 400 do CPC."

Acrescenta que "a parte autora jamais poderia ter exigido da locatária o aluguel cheio e os valores a título de multa, honorários e juros, pelo atraso em eventuais pagamentos de alugueres, vez que não havia cumprido com sua obrigação de entregar o imóvel em perfeitas condições de uso".

Afirma que "sempre pagou o aluguel a maior, vez que não podia fazer uso do bem na sua inteireza, razão pela qual os valores cobrados pela parte autora devem lhe ser restituídos em dobro, com juros e correção monetária desde a data do efetivo pagamento."

Sustenta que "o valor da indenização deve ser proporcional à reprovabilidade da conduta, promovendo a justa reparação do dano sofrido e a adequada punição da parte reconvinda, sem resultar no enriquecimento sem causa da reconvinte e, nesse sentido, requer seja o majorado o valor da indenização por danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), conforme pleiteado na inicial".

Requer "i) A reforma da sentença para declarar a nulidade da cobrança integral do aluguel, bem como a multa, honorários contratuais e juros de mora, entre julho de 2022 até dezembro de 2024; ii) A reforma da sentença para acolher o pedido reconvencional e determinar a redução do valor do aluguel no percentual de 30% do valor contratado, durante o período compreendido entre julho de 2022 até dezembro de 2024; iii) A reforma da sentença, para acolher o pedido reconvencional e determinar que o locador restitua em dobro o que foi cobrado indevidamente da locatária, entre julho de 2022 até dezembro de 2024, devidamente corrigido. iv) A majoração dos danos morais para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) v) O reconhecimento dos valores pagos via pix pela locatária referente aos alugueres, como de costume, durante toda a locação."

Em contrarrazões, Heverardo Rezende Carvalho suscita preliminar de não conhecimento do recurso, por ofensa ao princípio da dialeticidade.

As rés foram intimadas sobre a preliminar arguida em contrarrazões.

Irresignado, em parte, Heverardo Rezende Carvalho apresentou recurso de apelação salientando que "outra conclusão não se pode chegar senão a de que a condenação baseou-se exclusivamente em percepções subjetivas testemunhais. Contudo, evidentemente, o dano moral não pode ser presumido, mormente em se tratando de obrigação contratual".

Requer "a) reformar a sentença, afastando integralmente a condenação do recorrente ao pagamento de indenização por danos morais; b) consequentemente requer seja afastada a sucumbência recíproca, condenando tão somente as recorridas ao pagamento integral das custas e honorários; c) em consequência, requer sejam majorados os honorários recursais nos termos do art. 85, §11, CPC. d) subsidiariamente, requer a redução substancial do valor arbitrado".

Em contrarrazões, as rés batem-se pelo não provimento do recurso interposto pela parte adversa.

É certo que, para a interposição do recurso de apelação, são exigidos, como requisitos essenciais, a exposição dos fatos e dos fundamentos para reforma do que restou decidido na sentença, não tendo sido observados tais requisitos, não há como conhecer do recurso em sua totalidade, por violação do princípio da dialeticidade, previsto no art. 1.010, incisos II e III, do Código de Processo Civil, "in verbis":

Art. 1.010. A apelação, interposta por petição dirigida ao juízo de primeiro grau, conterá:

(...).

II - a exposição do fato e do direito;

III - as razões do pedido de reforma ou de decretação de nulidade;(...).

Daniel Amorim Assumpção Neves observa que, "em decorrência do princípio da dialeticidade, todo recurso deverá ser devidamente fundamentado, expondo o recorrente os motivos pelos quais ataca a decisão impugnada e justificando seu pedido de anulação, reforma, esclarecimento ou integração" (Manual de Direito Processual Civil, Editora Método, 2009, p. 496).

Sobre referido princípio, Nelson Nery Júnior, assim se manifesta:

A doutrina costuma mencionar a existência de um princípio da dialeticidade dos recursos. De acordo com

este princípio, exige-se que todo recurso seja formulado por meio de petição pela qual a parte não apenas manifeste sua inconformidade com o ato judicial impugnado, mas, também e necessariamente, indique os motivos de fato e de direito pelos quais requer o novo julgamento da questão nele cogitada. Rigorosamente, não é um princípio: trata-se de exigência que decorre do princípio do contraditório, pois a exposição das razões de recorrer é indispensável para que a parte recorrida possa defender-se". (Teoria Geral dos Recursos, 6 ed., p. 176/178).

Trata-se de requisito de admissibilidade dos recursos, para que seja dotado de combatividade, que suas razões devem impugnar os fundamentos da decisão recorrida.

A propósito, o entendimento do Colendo STJ:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO NO RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. NÃO CONHECIMENTO. 1. O princípio da dialeticidade, que informa a teoria geral dos recursos, indica que compete à parte insurgente, sob pena de não conhecimento do recurso, infirmar especificamente os fundamentos adotados pela decisão objurgada, revelando-se insuficiente a mera repetição genérica das alegações já apreciadas pela instância a quo. 2. Nos termos dos arts. 514, II, 539, II, e 540, do Código de Processo Civil, as razões recursais dissociadas da realidade do acórdão recorrido constituem óbice inafastável ao conhecimento do recurso ordinário. 3. Agravo regimental improvido. (STJ - AgRg no RMS 19481 PE 2005/0014680-2- Rel. Min. Nefi Cordeiro).

No mesmo a jurisprudência deste eg. Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO - AÇÃO CAUTELAR DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS - PRELIMINAR SUSCITADA DE OFÍCIO - RAZÕES DISSOCIADAS - NÃO CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO - INTERESSE DE AGIR AUSENTE - INEXISTÊNCIA DE PRAZO RAZOÁVEL PARA ATENDIMENTO DA SOLICITAÇÃO - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - REQUISITO PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO - SENTENÇA MANTIDA.

- Não pode ser conhecido o recurso que não apresenta os motivos pelos quais a sentença deve ser reformada, em ofensa ao princípio da dialeticidade que norteia o sistema recursal.

- Como cediço, não há mais a previsão no atual Código de Processo Civil do ajuizamento de "ação autônoma de exibição". A ação como proposta se mostra como via eleita inadequada, já que não mais prevista em lei.

- O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp. 1.0349.453/MS, submetido ao rito dos recursos repetitivos, firmou a tese segundo a qual, para a propositura da ação cautelar de exibição de documentos, é necessário que o autor comprove, além da existência da relação jurídica entre as partes, o prévio pedido feito ao requerido, em prazo razoável para atendimento, bem como o pagamento do custo do serviço, conforme previsto contratualmente e de acordo com normatização da autoridade monetária. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.058048-2/001, Relator(a): Des.(a) Juliana Campos Horta, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/08/2018, publicação da súmula em 07/08/2018)

No caso, os pedidos constantes da petição do recurso, são insuficientes para demonstrar o inconformismo das rés/primeiras apelantes com a sentença.

Assim, rejeito a preliminar de não conhecimento da primeira apelação, por não enfrentar os fundamentos da sentença.

Por isso e por estarem presentes os requisitos de admissibilidade, conheço dos recursos.

A locação é o contrato pelo qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante remuneração.

Segundo narra a inicial, "as Requeridas, conforme Contrato de Locação de Imóvel Urbano (Residencial), cuja cópia segue anexa, realizou a locação a Requerida do imóvel residencial de sua propriedade situado Rua Isoldino Correa, 75, apto 904 - Vila Maria Helena-Uberaba/MG, CEP 38020-150, nesta cidade de Uberaba-MG".

Aduz que "o contrato de locação foi celebrado pelo prazo de 30 (trinta) meses - iniciando em 15/07/2022 e finalizando em 14/01/2025, estando o mesmo prorrogado por prazo indeterminado, mediante aluguel mensal atual no valor de R\$ 1.450,00 (Hum mil e quatrocentos e cinquenta reais), com reajuste anual pelos índices do IGPM/FGV, cabendo ainda ao Réu o pagamento dos encargos descritos no contrato".

Ressalta que, "sem qualquer motivo justo ou jurídico que justificasse, infelizmente as Requeridas não estão pagando os aluguéis corretamente, sempre depositaram o valor da forma que entendia ser o correto, em datas totalmente diversas ignorando toda relação contratual acordada entre as partes. Em fevereiro de 2024 começou a ignorar todas as notificações extrajudiciais enviadas, e seguiu com os depósitos da forma desejava fazer".

Alegando estarem as inquilinas sem pagar aluguéis e os encargos advindos da locação, referente aos

"meses de junho, julho, agosto e setembro de 2024, bem como os condomínios de Setembro e Outubro/24", o locador ajuizou a presente ação, almejando a decretação do despejo, a rescisão contratual, bem como o recebimento dos aluguéis e encargos em atraso, totalizando a quantia de R\$ 10.306,79 (dez mil trezentos e seis reais e setenta e nove centavos).

Em contestação, a parte ré não nega a dívida, limitando-se a alegar que os valores devidos seriam em virtude de inadimplência contratual por parte do locador, haja vista a existência de infiltração em alguns cômodos do imóvel.

Em reconvenção, afirma a parte ré que houve descumprimento contratual por parte da autora e requereu a sua condenação no pagamento dos danos materiais e morais.

Nos contratos bilaterais ou sinalagmáticos os contratantes são, simultaneamente, credores e devedores uns dos outros, havendo obrigações recíprocas.

Sobre o tema leciona o doutrinador Flávio Tartuce:

"Contrato bilateral - os contratantes são simultânea e reciprocamente credores e devedores uns dos outros, produzindo o negócio direitos e deveres para ambos os envolvidos, de forma proporcional. O contrato bilateral é também denominado contrato sinalagmático, pela presença do sinalagma, que é a proporcionalidade das prestações, eis que as partes têm direitos e deveres entre si (relação obrigacional complexa). Exemplos: compra e venda e locação." (Manual de Direito Civil, Editora Método, 2 Edição, São Paulo, 2012, página 510)

Outrossim, cumpre consignar que, na sistemática civil vigente, é admitido o instituto da exceção de contrato não cumprido, nos termos do seu art. 476, "in verbis":

"Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento do outro."

Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias doutrinam:

"O sítio da exceptio são os contratos bilaterais, aqueles em que ambas as partes possuem direitos e obrigações recíprocas, sendo contemporaneamente credores e devedores. (...) As obrigações nascem unidas, em uma relação de corresponsabilidade e interdependência, e assim deverão se manter durante a execução da relação contratual, preservando contrato como um todo indivisível, no qual avulta a realização integral da relação.

(...)

Se a obrigação de uma das partes constitui a razão de ser da outra, uma das consequências da distinção entre contratos bilaterais e unilaterais concerne à possibilidade de apenas naqueles ser facultada a uma das partes a alegação da exceção de contrato não cumprido, quando instada judicial ou extrajudicialmente à realização da prestação devida." (Curso de Direito Civil: contratos. v. 04, 9ª ed., Salvador: Ed. Juspodivm, 2019, p. 677).

A exceção de contrato não cumprido é a faculdade atribuída a qualquer das partes de um contrato bilateral, em que não haja prazos diferentes para a realização das prestações, de recusar a prestação a que se acha adstrita, enquanto a contraparte não efetuar o que lhe compete.

Assim, aludido instituto, para além de privilegiar a principiologia da boa-fé contratual e da equidade, tem o escopo de buscar a coesão da avença, de forma a preservar a indivisibilidade e unidade do termo, bem como a funcionalidade do sinalagma.

De mais a mais, é importante destacar que a exceção fica limitada a obrigações recíprocas, revelando-se a imprescindibilidade da demonstração de corresponsabilidade e interdependência entre os direitos e deveres sobre os quais se fundam a alegação.

A exceção do contrato não cumprido, ao admitir que uma parte recuse o cumprimento de sua obrigação enquanto a outra permanecer inadimplente, não se aplica de forma automática ou irrestrita, a ponto de legitimar a suspensão integral do pagamento dos aluguéis diante de vícios que não inviabilizaram completamente o uso e a fruição do bem.

Não se mostra juridicamente admissível, contudo, a adoção unilateral da medida consistente no atraso reiterado ou no pagamento parcial dos aluguéis e encargos locatícios, sem prévia autorização judicial ou ajuste entre as partes, sobretudo porque não restou configurada hipótese de perda integral da utilidade do imóvel.

Destarte, o atraso nos pagamentos dos aluguéis e encargos, caracteriza inadimplemento das obrigações assumidas.

Corroborando tal questão, extrai-se da sentença que a própria ré admitiu a sua inadimplência: "A ré MICHELLE, por sua vez, admitiu na defesa que há saldo em aberto pertinente ao valor mensal de aluguel (agosto/2024 a janeiro/2025). Também admitiu, durante depoimento pessoal, que atrasou o pagamento do aluguel "pra ver se eles - o proprietário e a imobiliária - tomavam uma atitude", a fim de compelir os responsáveis a realizarem os reparos necessários no imóvel".

Noutro norte, por envolver questão impeditiva ou extintiva do direito da parte autora, incumbia à parte

ré o ônus de provar, de forma clara e indubitosa, ter efetivamente pago os aluguéis e encargos reclamados a maior (inciso II do artigo 373 do Código de Processo Civil) e assim não o fez.

Com relação à alegada situação precária do imóvel, incumbia à parte ré diligenciar no sentido de não renovar a avença ou, ainda, ajuizar a medida cabível para dirimir a controvérsia, não lhe sendo lícito simplesmente cessar, de forma unilateral, o pagamento dos aluguéis pactuados.

Ademais, extrai-se do contrato que o locatário é responsável pelo aluguel, encargos da locação, enquanto perdurar a relação locatícia.

Desse modo, o autor faz jus à retomada do imóvel, bem como a ser ressarcido dos valores, a título de aluguéis e encargos locatícios vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do bem, compensando os valores eventualmente pagos.

Destarte, diante do fato de a inadimplência da parte ré/apelante corresponder ao descrito pela parte autora, com relação à lide principal, deve ser mantida a sentença, tal como prolatada.

Na reconvenção, a parte ré/reconvinte pretende a redução proporcional do valor dos aluguéis, no percentual de 30% (trinta por cento), relativamente ao período compreendido entre julho de 2022 e dezembro de 2024, sob o argumento de que os vícios existentes nos banheiros teriam comprometido sua regular utilização.

Busca, ainda, a condenação da parte autora ao pagamento de indenização por danos morais, sustentando que os defeitos apresentados no imóvel extrapolaram os meros aborrecimentos inerentes à relação locatícia.

In casu, embora alegue ter aguardado a realização dos reparos necessários no imóvel, a prova produzida nos autos não demonstrou, de forma objetiva, o período exato de duração dessa espera, tampouco por quanto tempo o uso do(s) banheiro(s) permaneceu efetivamente comprometido.

Nesse contexto, inexistem elementos que justifiquem a pretendida redução proporcional do aluguel no percentual de 30% (trinta por cento), que, em consequência, afasta a restituição de valores supostamente pagos a maior.

Com efeito, o dano moral constitui lesão à integridade psicofísica da vítima. A integridade psicofísica, por sua vez, é o direito a não sofrer violações em seu corpo ou em aspectos de sua personalidade, aí incluídos a proteção a intimidade, a honra, a vida privada.

Muito se diz que o dano moral é a dor e o sofrimento. Todavia, tais sentimentos não podem ser entendimentos como lesão, mas sim repercussão, consequência a uma violação à personalidade ou a lesão corporal.

Como cediço, para apuração da responsabilidade e o dever de indenizar, é indispensável a existência de dano.

No caso vertente, não se trata de dano moral puro, onde a circunstância do evento danoso presume a ofensa, independente da prova da sua ocorrência.

Infere-se dos autos que, de fato, houve uma falha por parte do réu, haja vista que a locatária enfrentou dificuldades em resolver o problema da infiltração.

Em que pese tais circunstâncias não justificarem, nem tampouco legitimarem as condutas adotadas pela parte locatária, consistentes no atraso ou no pagamento parcial dos aluguéis, é certo que a deficiência na prestação dos serviços pela locadora e pelo réu extrapolou o mero dissabor cotidiano, mostrando-se apta a ensejar compensação por danos morais.

A sentença bem analisou a questão:

"Apesar de a necessidade de reparos no imóvel não ter impedido totalmente seu uso, o vazamento nos banheiros e a infiltração no teto/gesso representaram, sem dúvida, limitações no uso do apartamento. As provas orais, em especial o depoimento das testemunhas das ré, confirmaram que MICHELLE teve de tomar banho na casa da mãe e que o cheiro de mofo era insuportável, inviabilizando o uso de parte do imóvel por um certo período de tempo. A constante lida com os problemas estruturais, a queda de gesso e a ineficácia dos primeiros reparos, somados à necessidade de a locatária se desdobrar para agendar e aguardar técnicos que, por vezes, não compareciam, configuram um cenário de transtorno que ultrapassa o mero dissabor cotidiano. A situação de insegurança e insalubridade, com vazamentos e queda de material do teto, impôs à locatária uma situação de desconforto e estresse que afeta a sua dignidade e a paz do seu lar. Embora as dificuldades de acesso ao apartamento para os reparos necessários, como a entrada de prestadores de serviço, não possam ser imputadas diretamente às Rés (e sim à portaria do prédio, conforme relatado por suas testemunhas), tal fato evidencia o ambiente de adversidade em que a locatária se encontrava para ver seus direitos de ter um imóvel em condições de uso garantidos. O vício na prestação dos serviços pela locadora, que não agiu com a diligência esperada na solução dos problemas, e as limitações de uso impostas ao imóvel, decorrente de problemas estruturais, pode configurar dano moral, especialmente quando há comprometimento da tranquilidade e da expectativa de habitação digna. A casa, como refúgio e local de descanso, deve oferecer condições mínimas de conforto e segurança, o que não ocorreu por um período considerável."

Nesses termos, verifico que a parte ré sofreu dano moral, na medida em que "conviveu com

vazamentos, mofo, queda de gesso e a necessidade de se deslocar para tomar banho na residência da mãe" ultrapassou a orbita do mero aborrecimento.

O valor da indenização por dano moral deve ser fixado examinando-se as peculiaridades de cada caso e, em especial, a gravidade da lesão, a intensidade da culpa do agente, a condição sócio-econômica das partes e a participação de cada um nos fatos que originaram o dano a ser ressarcido, de tal forma que assegure ao ofendido satisfação adequada ao seu sofrimento, sem o seu enriquecimento imotivado, e cause no agente impacto suficiente para evitar novo e igual atentado.

Atento a isto e ainda à condição econômica das partes, fixo a indenização em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

A correção monetária deve, no caso, incidir a partir da prolação da decisão judicial que quantifica a indenização por danos morais decorrente de ato ilícito.

Este entendimento encontra-se sumulado: "A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento" (Súmula nº 362, do Superior Tribunal de Justiça).

Já os juros de mora devem incidir a partir da citação, por se tratar a presente de uma relação contratual.

Sobre o montante da condenação, deverá incidir correção monetária pela tabela da CGJ, até a data da entrada em vigor da Lei 14.905/2024; juros moratórios de 1% ao mês, também até a vigência da referida lei; a partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, incidirão correção monetária com base no IPCA e juros moratórios conforme a Taxa Selic, decotado o IPCA-E, tudo conforme a nova redação dada aos arts. 389 e 406 do Código Civil.

Com estas considerações, dou parcial provimento ao primeiro recurso, interposto por Elizabeth Dorça Vitale de Oliveira e Michelle Dorça Vitale de Oliveira, apenas para determinar que sejam compensados os valores eventualmente já quitados pelas rés. Dou parcial provimento ao segundo recurso, apresentado por Heverardo Rezende de Carvalho para minorar a indenização, a título de dano moral, para R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Condeno as rés no pagamento das custas recursais, de seu recurso e de 50% do recurso interposto pelo autor, ficando o restante a cargo deste.

DES. JOSÉ AMÉRICO MARTINS DA COSTA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOEMILSON LOPES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM A PRELIMINAR E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS"