

Indenização - Locação - Infiltração - Abandono do imóvel - Danos materiais - Nexo de causalidade - Prova - Danos morais - Configuração - Proprietário - Dever de indenizar - Critério de fixação - Correção monetária - Juros de mora - Incidência

Ementa: Ação indenizatória. Contrato de locação. Vício oculto do imóvel. Infiltração. Afastamento dos locatários. Responsabilidade do proprietário. Dano moral. *In re ipsa*. O próprio fato configura dano. Valor da indenização. Majoração. Danos materiais. Nexo de causalidade. Sentença confirmada.

- Para que o autor faça jus à reparação por danos materiais, é imprescindível a comprovação do dano e do nexos de causalidade.

- Se o abandono do imóvel pelos locatários decorreu das infiltrações existentes no apartamento, pertencente à parte ré, deverá esta arcar com as despesas de mudança e demais danos materiais comprovados.

- A quantificação do dano moral obedece ao critério do arbitramento judicial, que, norteado pelos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, fixará o valor, levando-se em conta o caráter compensatório para a vítima e o punitivo para o ofensor.

- A correção monetária da indenização por danos morais incide a partir da data do arbitramento e os juros de mora a partir do evento danoso, nos termos da Súmula 54 do Superior Tribunal de Justiça.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.10.034514-2/001 - Comarca de Juiz de Fora - Apelantes: 1º) Isis Barroso Pereira - 2º) Maristela Alves Costa, Carlos Alberto da Mata Anaissi e outro, Andreia Guarnieri de Paula - Apelados: Isis Barroso Pereira, Maristela Alves Costa, Carlos Alberto da Mata Anaissi e outro, Andreia Guarnieri de Paula - Relator: DES. MARCOS LINCOLN

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO SEGUNDO.

Belo Horizonte, 26 de fevereiro de 2014. - *Marcos Lincoln* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. MARCOS LINCOLN - Trata-se de recursos de apelação, o primeiro interposto por Isis Barroso Pereira e o segundo por Carlos Alberto da Mata Anaissi, Maristela Alves Costa e Andreia Guarnieri de Paula, da sentença

de f. 142/147, proferida nos autos da ação de indenização por danos morais e materiais, ajuizada pelos segundos apelantes em desfavor da primeira, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, condenando a ré a pagar aos autores multa rescisória no valor de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), R\$1.849,00 (mil oitocentos e quarenta e nove reais) a título de danos materiais e danos morais arbitrados em R\$1.000,00 (mil reais) para cada autor, corrigidos pela tabela da CGTJMG, a partir da publicação e com juros de mora de 1% (um por cento) desde o trânsito em julgado.

Nas razões da primeira apelação (f. 148/154), a ré alegou, em síntese, que a rescisão do contrato de locação teria ocorrido em razão da inadimplência dos locatários, de modo que a multa rescisória seria indevida; que os danos materiais e morais não teriam sido comprovados; que não teria dado causa aos danos sofridos pelos autores, ora apelados. Ao final, pugnou pela improcedência do pedido inicial.

Já os autores, nas razões de f. 157/166, pugnaram pela majoração dos danos materiais e morais, ao fundamento de que teriam abandonado o imóvel desde dezembro de 2009, por falta de condições mínimas de habitação; que as despesas com pintura do bem deveriam ser ressarcidas; que a correção monetária incidiria desde a data do pagamento, por se tratar de obrigação decorrente de ato ilícito, e os juros de mora desde o evento danoso.

Contrarrazões às f. 168/173 e 174/178.

É o relatório.

Passo a decidir.

Tendo em vista a natureza das questões controversas, os dois recursos serão apreciados em conjunto.

Extrai-se da inicial que os autores, ora segundos apelantes, em 16.03.2009, celebraram com a ré, ora primeira apelante, contrato de locação referente ao imóvel situado na Rua Halfeld, 790/104, Bairro Centro, Juiz de Fora - MG, pelo prazo de 30 meses e aluguel mensal de R\$500,00 (quinhentos reais) (f. 21/24).

Alegam, contudo, que,

[...] em meados de agosto de 2009 começaram a surgir mofo e infiltrações nas paredes do imóvel, o que antes nunca havia acontecido desde a sua ocupação, motivo pelo qual, os requerentes contactaram imediatamente a proprietária através da imobiliária responsável pela administração do apartamento e representante do contrato- Segurança Negócios Imobiliários Ltda., recorrendo ainda a síndica do condomínio, e vizinha de cima- Sra Geny- de onde parecia vir o vazamento, para que fosse tomada alguma providência a respeito, uma vez que a presença de mofo e umidade proveniente das diversas infiltrações passou a incomodar sobremaneira os autores, tornando impossível a regular fruição do bem locado. Contudo, nada foi feito, bem como nenhuma providência foi tomada, não obstante terem sido múltiplos os pedidos que foram ignorados (sic, f. 03).

Informam os autores segundos apelantes que os inúmeros vazamentos danificaram diversos bens e

tornaram inabitável o imóvel, razão pela qual ajuizaram esta ação indenizatória.

Validamente citada, a ré primeira apelante apresentou a contestação de f. 67/78, argumentando que

[...] a proprietária do apartamento nº 204 foi a responsável pelo pagamento dos reparos no apartamento de propriedade da ré e locado aos autores, eis que o vazamento eram provenientes de sua unidade" (sic, f. 69).

Instruído o feito, foi proferida a sentença recorrida que, conforme relatado, julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial.

Esses são os fatos.

Cinge-se a controvérsia a analisar se os danos físicos observados no imóvel locado pelos autores segundos apelantes seriam de responsabilidade da ré primeira apelante.

Assim, faz-se necessário analisar o laudo de vistoria apresentado pelos autores segundos apelantes e não impugnado pela ré primeira apelante.

Pois bem.

Extrai-se do laudo de vistoria do imóvel, f. 27/30, que o apartamento de propriedade da ré primeira apelante, alugado pelos autores segundos apelantes, foi construído há muito tempo e necessita de sérios reparos na tubulação elétrica e hidráulica, *in verbis*:

Ao adentrar no imóvel, dirigi-me ao banheiro social onde constatei uma grande infiltração no teto, azulejos todos molhados e molhados. Tal infiltração invadiu a sala e o quarto onde tem um closet com muitos pertences pessoais e roupas. Verifiquei também que todas as roupas estão molhadas, manchadas e com muito cheiro de mofo e esgoto, que as araras e expositores de roupas estão caídos. Devido a umidade da parede não conseguiram sustentação (sic, f. 27).

Mais adiante, o bombeiro que confeccionou o citado laudo afirma que o imóvel se encontra inadequado para habitação e que não há possibilidade de conserto com a presença dos moradores.

Não bastasse isso, verifica-se que o boletim de ocorrência de f. 47/47-v., assim como as fotos que instruem a inicial (f. 48/53) confirmam a versão dos fatos apresentada pelos autores-segundos apelantes.

Diante disso, embora os danos existentes no imóvel não tenham sido causados por culpa da ré primeira apelante, a responsabilidade desta, na condição de proprietária locadora é inquestionável, devendo responder pelos vícios e defeitos ocultos apresentados durante o contrato de locação.

Desse modo, diante do fato de que incumbe a cada uma das partes comprovar suas alegações, tem-se que os autores segundos apelantes se desincumbiram do ônus da prova do fato constitutivo do seu direito, ao passo que a ré primeira apelante, por sua vez, não comprovou a ocorrência de fato extintivo, impeditivo ou modificativo do direito dos autores.

Segundo Barbosa Moreira:

O desejo de obter a vantagem cria para a litigante a necessidade, antes de mais nada, de pesar os meios de que se poderá valer no trabalho de persuasão, e de esforçar-se, depois, para que tais meios sejam efetivamente utilizados na instrução da causa. Fala-se, ao propósito, de ônus da prova, num primeiro sentido (ônus subjetivo ou formal). A circunstância de que, ainda assim, o litígio deva ser decidido torna imperioso que alguma das partes suporte o risco inerente ao mau êxito da prova. Cuida então a lei, em geral, de proceder a uma distribuição de riscos: traça critérios destinados a indicar, conforme o caso, qual dos litigantes terá de suportá-los, arcando com as consequências desfavoráveis de não se haver provado o fato que lhe aproveitava. Aqui também se alude ao ônus da prova, mas num segundo sentido (ônus subjetivo ou material) (*Julgamento de ônus da prova*. Temas de direito processual civil, segunda série. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 74-75).

Reconhecida a responsabilidade da ré pelos danos, resta perquirir acerca das indenizações pleiteadas pelos autores segundos apelante.

Quanto aos danos materiais, como cediço, é indispensável a prova de sua ocorrência.

Os autores colacionaram diversos recibos para comprovar as despesas que tiveram em decorrência das infiltrações. Entretanto, somente os recibos de lavanderia (f. 35), eletricitista (f. 39), mudança e desmontagem dos móveis (f. 41 e 43) foram comprovados, pelo que devem ser ressarcidos por possuírem respaldo probatório nos autos.

As despesas com pintura, por seu turno, devem ser desconsideradas, visto que tais gastos foram suportados pela proprietária do apartamento 204, conforme se extrai do recibo de f. 94/95.

Já os recibos de aluguel, infelizmente, não comprovam qualquer despesa extraordinária proveniente das infiltrações, pois, tendo sido utilizado o imóvel durante todo o período contratual, a contraprestação é devida.

Em face dessas considerações, os autores segundos apelantes fazem jus ao ressarcimento da importância de R\$1.849,00 (mil oitocentos e quarenta e nove reais), nos termos da sentença, porém tal quantia deverá ser corrigida desde o desembolso, para manter o poder aquisitivo da moeda.

No que tange à multa contratual, em razão da rescisão antecipada do contrato e tendo sido constatada a responsabilidade da ré primeira apelante, a sentença deve ser confirmada também nesse tocante.

Contudo, em relação aos danos morais, é evidente a sua ocorrência, porque os dissabores causados pelos danos no imóvel, a insegurança gerada pelas infiltrações, bem como a necessidade dos autores de se retirarem do imóvel em que moravam, sem sombra de dúvida, lhes causaram sofrimento e angústia que ultrapassam a esfera dos meros aborrecimentos do dia a dia.

Em assim sendo, incontestemente o dano moral causado aos autores segundos apelantes, deve ser analisado

o *quantum* indenizatório arbitrado em primeiro grau (R\$1.000,00 para cada autor).

A quantificação do dano moral permanece a cargo da doutrina e da jurisprudência, predominando no Direito Brasileiro o critério do arbitramento judicial (art. 944, CC), tendo-se em conta que a reparação do dano moral tem duplo caráter: compensatório para a vítima e punitivo para o ofensor.

Nesse sentido, vejamos os ensinamentos de Caio Mário da Silva Pereira:

A - de um lado, a ideia de punição ao infrator, que não pode ofender em vão a esfera jurídica alheia...;

B - de outro lado, proporcionar à vítima uma compensação pelo dano suportado, pondo-lhe o ofensor nas mãos uma soma que não é *pretium dolores*, porém uma ensanchar de reparação da afronta [...] (*Instituições de direito civil*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, v. II, p. 242).

A fixação deve dar-se com prudente arbítrio, para que não haja enriquecimento à custa do empobrecimento alheio, mas também para que o valor não seja irrisório.

As decisões de nossos tribunais têm assentado o entendimento de que:

A indenização por dano moral é arbitrável, mediante estimativa prudencial que leve em conta a necessidade de, com a quantia, satisfazer a dor da vítima e dissuadir, de igual e novo atentado, o autor da ofensa (RT 706/67).

A indenização haverá de ser suficientemente expressiva para compensar a vítima pelo sofrimento, tristeza ou vexame sofrido e penalizar o causador do dano, levando em conta ainda a intensidade da culpa e a capacidade econômica dos ofensores (COAD, Bol. 31/94, n. 66.291, p. 490).

Para a fixação do dano moral, o julgador pode usar de certo arbítrio, devendo, porém, levar em conta as condições pessoais do ofendido e do ofensor" (RTJRS, 127/411).

Portanto, atento ao princípio da prudência e às peculiaridades do caso *sub judice*, já apontadas, ausente o critério objetivo de fixação da verba indenizatória por danos morais e levando-se em conta, principalmente, outros julgamentos já proferidos por esta Câmara, inclusive, em processos que relatei, versando sobre a justa quantificação dos danos morais, hei por bem majorar a indenização para R\$5.000,00 (cinco mil reais) para cada autor, quantia que não configura uma premiação nem uma importância insuficiente para concretizar a pretendida reparação civil.

No tocante ao termo inicial dos juros de mora, a despeito de, em casos semelhantes, ter aderido ao entendimento de que, em caso de indenização por dano moral puro, deveriam incidir a partir do arbitramento, como decidido pela Ministra Isabel Gallotti, no REsp 903258/RS, reconhecendo que tal matéria suscitou o realinhamento de posição da Segunda Seção do STJ, a partir do julgamento REsp 1.132.866/SP, j. em 23.11.2011, Rel.

para ac. Sidnei Beneti, e do AgRg 1348066/MG, de relatoria da citada Ministra, em reposicionamento, passei a adotar essa nova orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça.

Isso porque, como exposto na fundamentação do voto do Ministro Sidnei Beneti, pacificou-se a divergência que existia sobre a matéria, proclamando que

diferentemente da responsabilidade contratual, na qual a incidência de encargos moratórios a partir da inadimplência deve respeitar o que ficou convencionado, ficando a demora no acionar por conta do autor, o que, à ausência de previsão diversa ou notificação, justifica a incidência de juros moratórios legais a partir da citação (Código Civil/2002, art. 405), na responsabilidade extracontratual, a mora se dá no momento da prática do ato ilícito e a demora na reparação do prejuízo deve ser satisfeita desde então, de modo que a incidência dos juros moratórios previstos na Lei ocorre a partir da data do evento danoso.

E continua:

Acrescente-se que a adoção da orientação diversa, constante do voto da e. Relatora, do início da fluência a partir do trânsito em julgado, incentivaria o recorristo por parte dos devedores em geral e tornaria o lesado, cujo dano sofrido já tinha o devedor obrigação de reparar desde o advento do ato ilícito, obrigado a, em muitos casos, suportar manobras processuais protelatórias, no sentido de postergar o momento definitivo da fixação da condenação, adiando a incidência de juros moratórios.

Portanto, em se tratando de ato ilícito, os juros moratórios referentes à indenização por danos morais devem fluir desde a data do evento danoso; e a correção monetária, da data do arbitramento, nos termos da Súmula nº 54 do STJ.

Mediante tais considerações, nego provimento ao primeiro recurso e dou parcial provimento ao segundo para reformar, em parte, a sentença, apenas para majorar a condenação por danos morais para R\$5.000,00 (cinco mil reais) para cada autor, corrigida pela tabela da CGTJMG desde a publicação deste acórdão e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde o evento danoso, bem como para determinar que os danos materiais sejam corrigidos desde cada desembolso.

Quanto ao mais, mantenho a sentença, inclusive quanto às custas e honorários advocatícios, considerando a sucumbência recíproca.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES WANDERLEY PAIVA e ALEXANDRE SANTIAGO.

Súmula - NEGAR PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO SEGUNDO.

• • •