



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete da Desembargadora Amélia Martins de Araújo

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0083518.44.2016.8.09.0051**, da comarca de **Goiânia**, em que figura como 1º apelante/2º apelada **EMILE SLEIMAN ADAMO** e como 2º apelantes/1º apelados **LUÍS HENRIQUE SILVA ESCARIÃO** e **NICE ALVES DA SILVA**.

ACORDA o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pelos integrantes da 2ª Turma Julgadora de sua 1ª Câmara Cível, à unanimidade de votos, **em conhecer dos Recursos de Apelação Cível, negar provimento ao primeiro Apelo e, dar parcial provimento ao segundo**, nos termos do voto do Relator.

Votaram com o Relator a Desembargadora Maria das Graças Carneiro Requi e o Desembargador Orloff Neves Rocha.

Representou a Procuradoria-Geral de Justiça a Procuradora Estela de Freitas Rezende.

Presidiu a sessão de julgamento o Desembargador Luiz Eduardo de Sousa.

Goiânia, 01 de outubro de 2019.

MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

Juiz Substituto em Segundo Grau

RELATOR

(Assinado digitalmente conforme Resolução nº 59/2016)



VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade dos recursos, deles conheço.

Conforme relatado, trata-se de recursos de **Apelação Cível** interpostos por **EMILE SLEIMAN ADAMO** e por **LUIS HENRIQUE SILVA ESCARIÃO E NICE ALVES DA SILVA** contra a sentença que, julgando a *Ação de Rescisão Contratual c/c Despejo e Cobrança de Aluguéis* e a *Ação de Interdito Proibitório c/c Indenização*, julgou parcialmente procedente os pedidos formulados pelas partes.

Do manejo dos recursos *sub judice*, constata-se que a insurgência recursal cinge-se aos seguintes aspectos: **a)** culpa pela rescisão contratual; **b)** aluguéis inadimplidos; **c)** ressarcimento das despesas após a imissão na posse; **d)** indenização por danos materiais; e **e)** danos morais.

Pois bem.

Ante os diversos fundamentos acima elencados, passo a analisá-los por tópicos.

DA CULPA PELA RESCISÃO CONTRATUAL

Inicialmente, convém destacar que o vínculo jurídico firmado entre as partes litigantes enseja a aplicação da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), a qual estabelece os deveres e obrigações das partes a serem observados no cumprimento do contrato de locação de imóveis urbanos.

Outrossim, insta rememorar que as relações contratuais devem se reger pelos princípios gerais instituídos pelo Código Civil de 2002, entre os quais destaco o princípio da probidade e boa-fé, insculpido no artigo 422, do citado diploma legal.

Firmadas essas premissas, depreende-se do instrumento contratual juntado aos autos (movimentação nº 3, documento 2) que, em 11/09/2015, **EMILE SLEIMAN**

ADAMO (1º apelante/locador) celebrou com **LUIS HENRIQUE SILVA ESCARIÃO** (2º apelante/locatário) um contrato de locação de imóvel comercial, cujo aluguel restou fixado em R\$ 6.000,00 (seis mil reais), com vigência de 36 (trinta e seis) meses. No aludido negócio, **NICE ALVES DA SILVA**, mãe do 2º apelante, figurou como fiadora.

A destinação do imóvel à instalação de hotel restou expressamente consignada no contrato de locação, consoante se depreende da seguinte cláusula contratual:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E DA ATIVIDADE: O LOCADOR cede em locação ao locatário único e tão somente: o primeiro pavimento de um prédio comercial, com 290 metros quadrados de área construída contendo 12 apartamentos tipo suítes, situado à RUA 303, QD.164B, LOTE 10, NÚMERO 110, QD. 184B, com entrada pela viela da 303, no setor norte ferroviário, nesta capital, CEP:74.063-400. Para uso restritamente comercial: HOSPEDARIA OU HOTEL. O uso inadequado, ou o desvio de destinação do imóvel, ou mudança no ramo de atividade, sem prévia escrita e específica autorização do locador, ou de seu representante legal, constitui causa grave de violação de contrato, ocasionando sua rescisão, com ressarcimento e danos.

PARÁGRAFO ÚNICO: O locador pretende edificar no segundo pavimento, mais 12 a 16 suítes, após o término da obra, as partes acordarão um novo contrato para o outro pavimento.

Todavia, com a petição inicial (Processo nº 135037.58.2016.8.09.0051) os locatários exibiram documentos da Vigilância Sanitária e do Corpo de Bombeiros (movimentação nº 3, documento 03), comprobatórios de que o imóvel apresentava problemas estruturais que necessitavam ser solucionados para fins de concessão do Alvará de Funcionamento do Hotel.

A Lei nº 8.245/91, no seu artigo 22, inciso I, dispõe que é obrigação do locador *entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina*.

Ora, é certo que o locador não pode ser responsável pela concessão do alvará de funcionamento das atividades empresariais desenvolvidas pelo locatário. Todavia, uma vez pactuado que o imóvel se destinaria à instalação de hotel, constituía responsabilidade do locador a entrega do pavimento em condições adequadas ao desenvolvimento da atividade comercial almejada, sob pena de restar frustrado o



próprio objeto contratual.

Outrossim, embora o 1º apelante arguente que os vazamentos observados no imóvel se deveram à atuação dos 1º apelados, nota-se que os problemas observados no imóvel não se restringiam a isso, pois o relatório da Vigilância Sanitária, corroborado pelas fotografias Jungidas ao feito, apontou diversos outros problemas de cunho estrutural, tais como presença de infiltrações, mofo, encanamento entupido e fios elétricos à mostra.

Assim, ao deixar de promover os reparos necessários, o 1º apelante/locador descumpriu obrigação legal, atraindo para si a culpa pela impossibilidade de utilização do imóvel para o fim a que se destinava e, conseqüentemente, a responsabilidade pela rescisão contratual.

Em casos análogos, já se pronunciou o Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - RESCISÃO DE CONTRATO - LOCAÇÃO - IMÓVEL RESIDENCIAL IMPRÓPRIO PARA HABITAÇÃO - CULPA DO LOCADOR - MULTA PENAL - INCIDÊNCIA - DANOS MORAIS CARACTERIZADOS.- **Ao locador incumbe entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, motivo pelo qual verificada a existência de vícios capazes de tornar o imóvel residencial inabitável, o pacto deve ser rescindido por culpa exclusiva do locador, a quem incumbe o pagamento da multa penal contratualmente estabelecida.** - Considerando que o autor teve sua residência inundada, em razão dos defeitos no imóvel, sendo perturbado no conforto do que era para ser o seu lar, evidente que não sofreu mero aborrecimento, tendo experimentado, na verdade, sofrimento psíquico anormal, decorrente de sentimentos de tristeza, angústia, revolta, impotência e humilhação, passível de ser indenizado. (TJMG- Apelação Cível 1.0313.14.010959-3/001, Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/05/2019, publicação da súmula em 04/06/2019)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - RESCISÃO CONTRATUAL - LOCAÇÃO COMERCIAL - ALVARÁ DE LICENCIAMENTO NEGADO- IRREGULARIDADE NO IMÓVEL- OBRIGAÇÃO DO LOCADOR - RESPONSABILIDADE CIVIL - REQUISITOS PRESENTES - RETENÇÃO DAS BENFEITORIAS - IMPOSSIBILIDADE - LUCROS CESSANTES - INDEVIDOS - DANOS MORAIS - VALOR MANTIDO - **Cabe ao**



locador entregar o imóvel alugado em condições de uso pelo locatário, nos termos do art. 22, I da Lei 8.245/91. - Ocorrendo a negativa de concessão do alvará em virtude de irregularidade no imóvel objeto da locação, impõe-se ao locador a culpa pela impossibilidade de sua utilização para o uso a que se destina. - É válida a cláusula de renúncia à indenização de benfeitorias e ao direito de retenção no contrato de locação.- Inexistindo comprovação acerca dos lucros cessantes, não há como ser deferido. - A fixação do quantum indenizatório a título de danos morais deve obedecer aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observados o caráter pedagógico, punitivo e reparatório. (TJMG- Apelação Cível 1.0024.11.196754-3/001, Relator(a): Des.(a) Domingos Coelho , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/03/2018, publicação da súmula em 15/03/2018)

Destarte, inafastável a culpa do 1º apelante/locador na rescisão contratual, circunstância que enseja a aplicação da multa contratual convencionada pelas partes, nos seguintes termos:

CLÁUSULA SEXTA – RESCISÃO OU DESISTÊNCIA: Fica estipulada a multa contratual correspondente à 03 ALUGUÉIS VIGENTES, que deverá ser paga à parte inocente, pela que infringir à qualquer das cláusulas deste contrato, ou Rescindir o mesmo, cuja penalidade poderá ser cumulada com juros legais, bem como custas, despesas processuais e honorários advocatícios, no caso de demanda.

Assim, imerece reparos a sentença que, reconhecendo a culpa do locador pela rescisão do contrato de locação firmado pelas partes, condenou-o ao pagamento da multa prevista na cláusula sexta, correspondente ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes.

DOS ALUGUÉIS INADIMPLIDOS

Insurgem-se os 2ºs apelantes contra a sentença que os condenou ao pagamento dos aluguéis inadimplidos, relativos aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2016. Argumentam que não podem ser compelidos ao pagamento dos aluguéis, visto que o inadimplemento se deu em virtude do descumprimento contratual do 2º apelado.

É cediço que a boa-fé objetiva é um dever anexo ínsito a qualquer negócio



jurídico, isto é, independe de previsão contratual, que deve permeá-lo em todas as suas fases, inclusive na pré e pós-contratual. Trata-se de um preceito de ordem pública, revelado num padrão concreto de conduta reta, proba, íntegra, zelosa que os contratantes devem guardar entre si.

Como figura parcelar da boa-fé objetiva tem-se o *tu quoque* – ao lado do *venire contra factum proprio, supressio e surrectio* -, que materializa uma regra proibitiva do comportamento contraditório, porque pretende-se evitar surpresas irrazoáveis na dinâmica de uma relação jurídica, tal como a exigência do implemento da obrigação do outro, antes de cumprida a sua obrigação, nos termos dos artigos 476, do Código Civil e 582, do Código de Processo Civil, *in verbis*:

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

Art. 582. Em todos os casos em que é defeso a um contraente, antes de cumprida a sua obrigação, exigir o implemento da do outro, não se procederá à execução, se o devedor se propõe satisfazer a prestação, com meios considerados idôneos pelo juiz, mediante a execução da contraprestação pelo credor, e este, sem justo motivo, recusar a oferta.

Parágrafo único. O devedor poderá, entretanto, exonerar-se da obrigação, depositando em juízo a prestação ou a coisa; caso em que o juiz suspenderá a execução, não permitindo que o credor a receba, sem cumprir a contraprestação, que lhe tocar.

Portanto, a exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*), como exemplo do *tu quoque*, indica que, nos contratos bilaterais, antes de cumprida a obrigação, uma parte não pode exigir o implemento da obrigação do outro.

Corroboram esse entendimento os seguintes julgados deste Sodalício:

RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESTAÇÃO DEFEITUOSA. EXCEPTIO NON RITE ADIMPLETI CONTRACTUS. CONDUTA QUE COLOCA EM RISCO A EXECUÇÃO DO QUE FOI PREVISTO CONTRATUALMENTE. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS - ART. 85, § 11, CPC. DESPROVIMENTO. I - **A exceção de contrato não cumprido (exceptio non adimpleti contractus) se apresenta como defesa indireta de mérito, regulada nos artigos 476 e 477, do Código Civil, que deve ser**



manejada quando a parte for surpreendida pela cobrança de prestação sem que a outra haja cumprido a sua obrigação, em contratos sinalagmáticos. II - Do mesmo modo, se a primeira prestação for defeituosa, a despeito de ter sido realizada, a defesa encorpa a denominação exceptio non rite adimpleti contractus, e também pode ser oposta à parte cuja conduta põe, manifestamente em risco, a execução do programa contratual. III - Apelo desprovido com majoração dos honorários recursais em favor do apelado. (TJGO, Apelação (CPC) 0409513-54.2014.8.09.0051, Rel. GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 07/06/2019, DJe de 07/06/2019)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATO. OBJETO. EXTRAÇÃO DE AMOSTRAS DE REJEITOS MINERAIS. REALIZAÇÃO DE ESTUDOS QUANTO A VIABILIDADE ECONÔMICA DA EXPLORAÇÃO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROCEDENTE. INOVAÇÃO RECURSAL. 1. **Em contratos bilaterais, nenhum dos contratantes pode exigir o cumprimento da obrigação pelo outro antes que cumpra a obrigação pela qual se responsabilizou. Inteligência do art. 476 do Código Civil.** 2. Logo, Deixando a empresa autora/apelante de cumprir com sua obrigação no contrato, concernente a realização de estudos, os quais demonstrassem de maneira definitiva a viabilidade econômica da atividade de exploração de minérios, conforme previsto em cláusula contratual, revela-se incabível a exigência de cumprimento do contrato pela parte ré/apelada. 2 - Escorreta mostra-se sentença quanto a invocação do princípio da exceção do contrato não cumprido, vez que restou caracterizada. 3 - Sob pena de supressão de instância, é incabível a inovação do pedido, em sede recursal, que não ostenta a natureza de matéria de ordem pública. Apelação conhecida e improvida. (TJGO, APELACAO CIVEL 252752-32.2012.8.09.0029, Rel. DR(A). MARCUS DA COSTA FERREIRA, 4A CAMARA CIVEL, julgado em 09/04/2015, DJe 1771 de 24/04/2015. Negritei).

In casu, como o 1º apelante/locador não cumpriu com a sua obrigação de disponibilizar o imóvel em condições para o uso que se destinava, de rigor a reforma da decisão, no ponto, para afastar a condenação dos 2ºs apelantes ao pagamento dos aluguéis inadimplidos.

DO RESSARCIMENTO DAS DESPESAS APÓS A IMISSÃO NA POSSE



A sentença de primeiro grau condenou os locatários a indenizarem o locador pelos prejuízos decorrentes das despesas após a imissão na posse, atinentes às contas de energia elétrica e água inadimplidas, pintura, gastos com segurança e chaveiro.

Irresignados, os 2^{os} apelantes recorrem, aduzindo que a obrigação do locatário em arcar com as despesas locatícias se encerra no momento da entrega das chaves ao locador ou da sua imissão na posse.

A respeito do tema, a Lei nº 8.245/91, ao disciplinar sobre os deveres do locatário, no artigo 23, dispõe:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

(...)

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

Consoante se depreende, é dever do locatário devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, bem como pagar as contas de energia elétrica e água, referentes ao período em que esteve em posse do imóvel.

Na espécie, o imóvel somente foi devolvido ao locador por ordem judicial de imissão na posse (movimentação nº 3, documentos 09 e 11), razão pela qual o locador/1º apelado teve de dispendar recursos com segurança e chaveiro, devidamente comprovados (movimentação nº 3, documento 27).

Da mesma forma, os documentos juntados aos autos (movimentação nº 3, documento 27) atestam a necessidade de pintura do espaço, gasto esse que deve correr por conta dos locatários, eis que decorrente do descumprimento da obrigação de entregar o imóvel no estado em que recebido.

Todavia, entendo que deve ser afastada a obrigação de pagamento das



despesas de consumo de água e energia elétrica, haja vista que o locador/2º apelado não logrou comprovar o inadimplemento dos 2ºs apelantes, nem tampouco o dispêndio de recursos para a quitação das aludidas contas.

Assim, dou parcial provimento ao recurso dos 2ºs apelantes, no ponto, tão somente para decotar da sentença a condenação ao ressarcimento dos valores pagos pelo locador a título de água e energia elétrica, eis que não comprovados nos autos.

DOS DANOS MATERIAIS

Os 2ºs apelantes pretendem ver reformada a sentença, a fim de que seja o 2º apelado condenado à reparação dos danos materiais referentes às benfeitorias realizadas e às taxas pagas para a regularização do imóvel.

Entretanto, repelindo a argumentação lançada na petição de razões, vislumbro que os recorrentes não se desincumbiram do ônus relativo à demonstração dos prejuízos que alegadamente sofreram, porquanto não fizeram juntar quaisquer recibos ou documentos assemelhados.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. EMPRESA AÉREA. FALHA DO SERVIÇO. CARTEIRA INTERNACIONAL DE VACINAÇÃO. CÓPIA AUTENTICADA. DEVER DE INFORMAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. VALOR. CRITÉRIOS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. REDUÇÃO INDEVIDA. DANO MATERIAL EFETIVAMENTE COMPROVADO [...] 4. A indenização a título de danos materiais exige a comprovação do efetivo dano patrimonial sofrido, já que não se presumem e devem ser devidamente comprovados pela parte que alega tê-los sofrido [...] (TJGO, Apelação 5005448-54.2018.8.09.0051, Rel. ROBERTO HORÁCIO DE REZENDE, 1ª Câmara Cível, julgado em 05/04/2019, DJe de 05/04/2019) (grifei)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONCESSIONÁRIA DO SERVIÇO PÚBLICO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. CULPA EXCLUSIVA DE TERCEIRO. NÃO COMPROVAÇÃO. DEVER DE INDENIZAR. DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES.



RESSARCIMENTO DOS VALORES EFETIVAMENTE COMPROVADOS. DECAIMENTO MÍNIMO DO PEDIDO. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS [...] 3. Os danos materiais e lucros cessantes dependem de efetiva demonstração, devendo ser decotado o valor não comprovado nos autos [...] (TJGO, Apelação 0009104-98.2016.8.09.0011, Rel. ROMÉRIO DO CARMO CORDEIRO, 3ª Câmara Cível, julgado em 31/07/2019, DJe de 31/07/2019) (grifei)

Assim, não vislumbro razões para a reforma da sentença recorrida, no ponto.

DOS DANOS MORAIS

Igualmente, não merece acolhida a irresignação dos 2^{os} apelantes quanto à pretensão de condenação do 2^o apelado ao pagamento de indenização por danos morais.

Sobre o tema em análise, impende salientar que, de acordo com as normas legais que regem o instituto da obrigação, o descumprimento das disposições contratuais não gera direito à indenização a título de dano moral, porquanto resolvem-se em perdas e danos.

Ademais, verifica-se que, no campo específico dos contratos, doutrina e jurisprudência têm se pautado, congruentemente, segundo o entendimento de que o mero descumprimento contratual não tem o condão de ensejar responsabilização por danos morais.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO DE ENTREGA. DANO MORAL. NÃO CABIMENTO. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. **1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, em regra, não é capaz de gerar danos morais [...]** (STJ, AgInt no REsp 1639071/RO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2019, DJe 26/08/2019) (grifei)



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARTICULAR POR ENTE PÚBLICO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. VALOR DO ALUGUEL. PROVA DA RENEGOCIAÇÃO. DETERIORAÇÃO DO BEM. COMPROVADA. DIREITO A REPARAÇÃO. MULTA CONTRATUAL. DEVIDA. DANO MORAL. NÃO OCORRÊNCIA. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. ALTERADOS DE OFÍCIO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS DO RÉU. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO [...] **4. Cediço que o dano moral indenizável é aquele decorrente de uma experimentação fática grave, insidiosa da dignidade da criatura humana, e não consequências outras decorrentes de uma relação meramente contratual ou de percalços do cotidiano. Simples descumprimento contratual não enseja indenização por danos morais, pois não há qualquer violação aos direitos da personalidade [...]** (TJGO, APELACAO 0333333-23.2012.8.09.0162, Rel. MARIA DAS GRAÇAS CARNEIRO REQUI, 1ª Câmara Cível, julgado em 25/07/2019, DJe de 25/07/2019) (grifei)

Assim, o simples descumprimento do pacto, caracterizado pela não entrega do imóvel em estado de servir ao uso que se destinava, não gera, por si só, dano moral a ser indenizado, sendo necessária a presença, no caso concreto, de consequências à esfera de dignidade dos locatários/2^{os} apelantes, o que não restou evidenciado nos autos.

Ante o exposto, **CONHEÇO** do 1º apelo mas, no mérito, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

Quanto ao 2º apelo, **CONHEÇO-O e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, para afastar a condenação dos 2^{os} apelantes ao pagamento dos aluguéis inadimplidos, bem como decotar da sentença a obrigação de ressarcirem os *valores pagos pelo locador a título de água e energia elétrica, eis que não comprovados nos autos*.

É o voto.

Goiânia, 01 de outubro de 2019.

MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

Juiz Substituto em Segundo Grau

RELATOR

(Assinado digitalmente conforme Resolução nº 59/2016)

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INSTALAÇÃO DE HOTEL. LEI DO INQUILINATO. ALUGUÉIS INADIMPLIDOS. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RESSARCIMENTO DE DESPESAS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. NÃO COMPROVADOS. DANÓ MORAL NÃO CONFIGURADO. I. É obrigação do locador entregar ao locatário o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina. Verificada a existência de problemas estruturais e a inércia do locador em promover os reparos necessários, deve recair sobre ele a culpa pela rescisão contratual, inclusive com o pagamento da multa contratual convencionada pelas partes. II. A exceção do contrato não cumprido *indica que, nos contratos bilaterais, antes de cumprida a obrigação, uma parte não pode exigir o implemento da obrigação do outro. In casu*, como o 1º apelante/locador não cumpriu com a sua obrigação de disponibilizar o imóvel em condições para o uso que se destinava, de rigor a reforma da decisão, no ponto, para afastar a condenação dos 2ºs apelantes ao pagamento dos aluguéis inadimplidos. III. É *dever do locatário devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, bem como pagar as contas de energia elétrica e água, referentes ao período em que esteve em posse do imóvel (art. 23, III e VIII, da Lei nº 8.245/91). Assim, correta a sentença que condenou os 2ºs apelantes a ressarcirem os valores com pintura, segurança e chaveiro, porquanto devidamente comprovados. De outra sorte, merece ser afastada a obrigação de pagamento das despesas de consumo de água e energia, pois carecem de comprovação. IV. Os danos materiais demandam a existência de provas concretas dos prejuízos efetivamente sofridos, o que não restou demonstrado nos autos. V. O mero descumprimento contratual não enseja indenização por danos morais. Precedentes do STJ.* 1º APELO CONHECIDO E IMPROVIDO. 2º APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.





Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/10/2019 14:26:44

Assinado por MAURICIO PORFIRIO ROSA

Localizar pelo código: 109587685432563873493423917, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>