

Proprietária deve indenizar inquilina por alagamentos em imóvel

15/12/2025

A 6ª Câmara de Direito Civil do [Tribunal de Justiça de Santa Catarina](#) condenou a proprietária de um imóvel em Florianópolis a indenizar a locatária por danos morais causados pelo odor da fossa séptica e pelos frequentes alagamentos no banheiro e na cozinha da casa.

O TJ-SC manteve a sentença que determinou a devolução do cheque caução (R\$ 1.250), o pagamento da multa contratual (R\$ 2,5 mil) e uma indenização por danos morais de R\$ 5 mil, todos acrescidos de juros e de correção monetária.

Conforme o processo, a inquilina ingressou com ação de rescisão contratual e reparação por danos morais contra a imobiliária e a proprietária do imóvel. Segundo relatou, desde o início da locação enfrentou odor forte e contínuo, além de alagamentos recorrentes em áreas essenciais da casa. O cheiro era tão forte que, em diversas ocasiões, ela não conseguiu tomar banho, cozinhar ou permanecer na residência.

A imobiliária sustentou que não deveria participar do processo. O juízo de origem acolheu essa alegação.

Inconformada com a decisão de primeira instância, a proprietária recorreu ao TJ-SC. Alegou que, ao ser informada da situação, providenciou a limpeza e sucção da fossa, e que a locatária não apresentou novas reclamações sobre o encanamento. Defendeu ainda que os transtornos relatados não ultrapassavam o mero aborrecimento cotidiano.

O colegiado rejeitou o recurso de forma unânime. Ao analisar o caso, o relator destacou que os fatos configuraram evidente violação aos direitos da personalidade da locatária.

“Quanto aos danos morais, 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”, ressaltou o desembargador. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-SC.*

Processo 5075324-90.2023.8.24.0023

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-15/tj-sc-condena-locador-por-falhas-de-habitabilidade-em-imovel/>

