



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000296004

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1110937-51.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante L & R NEGÓCIOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelada PATRICIA APARECIDA CARDOSO.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 27 de março de 2025

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 27.870

Apelação nº 1110937-51.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 29ª Vara Cível

Apelante: L & R Negócios Empreendimentos e Participações Ltda.

Apelada: Patrícia Aparecida Cardoso

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – Ação de rescisão contratual c/c devolução da caução, cobrança de multa contratual pela rescisão e indenização por dano moral – Contratação condicionada a reparos no imóvel antes da entrega da chave - Reparos não realizados - Descumprimento contratual - Culpa da locadora pela rescisão do contrato - Multa compensatória a favor da locatária e com devolução do valor da caução – Cabimento – Prejuízo moral não demonstrado - Sentença reformada – Recurso da locadora parcialmente provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença proferida a fls. 275/279, que julgou procedente ação ajuizada pelo procedimento comum para declarar a rescisão do contrato de locação por culpa da locadora e condenar a ré em multa contratual e em indenização por dano moral no valor de R\$ 5.000,00, corrigidos e acrescidos de juros de mora, tudo a partir da condenação, custas do processo e honorários de advogado de 10% do valor da condenação. Na ocasião a ação consignatória ajuizada pela locadora foi julgada improcedente, condenada a ré nas custas processuais e em honorários de advogado de 10% do valor da causa.

Embargos de declaração a ela opostos por ambas as partes foram rejeitados a fls. 300.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apela a autora para reforma do julgado com as seguintes alegações: (a) não há que se falar em multa porque as obrigações da locadora encontram-se elencadas na cláusula 32ª, XVIII, onde itens como bancos, descargas, churrasqueiras elétrica, varal e lustre do banheiro, não integram o rol das obrigações assumidas contratualmente entre as partes; (b) o pedido de rescisão contratual partiu da locatária, que se arrependeu da locação, não sendo devida a multa por infração contratual de 3 alugueres; (c) não houve qualquer violação à honra ou imagem da autora, não havendo dano moral indenizável.

Recurso tempestivo, preparo e contrariado.

A apelante complementou o valor do preparo recursal, efetuado a fls. 345.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

A autora celebrou contrato de locação do imóvel descrito na inicial com a ré, em 1º.6.2023, para a entrega de chaves prevista para 3.7.2023. Aduzia que a locação foi intermediada por uma imobiliária e a entrega do bem condicionada a reparos no imóvel antes da entrega da chave. Dizia que na data da entrega das chaves constatou que havia reparos não realizados e ao questionar a ré, por mensagem, teve a resposta que devolveria a caução e encerraria a locação, não tendo mais interesse no negócio. Daí ajuizamento da ação de rescisão contratual por culpa da locadora c/c cobrança de multa contratual e indenização por danos morais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

A sentença baixada acolheu parcialmente a ação, respaldada na seguinte fundamentação:

“O contrato de locação em discussão foi assinado em 01/06/2023 para o período de 01/07/2023 a 31/12/2025, totalizando 30 meses (fls. 14/21 do processo 1110937-51.2023.8.26.0100).

Não há comprovação de entrega das chaves à locatária pela locadora-ré.

No e-mail de fls. 29/30, enviado ao Sr. Roberto, representante da ré, em 04/07/2023, às 9:14 horas, a autora apontou problemas a serem resolvidos para entrada no imóvel e ponderou:

“Só pegarei as chaves com esses dois problemas resolvidos e sendo ambos de responsabilidade do proprietário, se não forem resolvidos com urgência, considerarei que houve desacordo no prazo do contrato e peço que descontem do aluguel para que eu não seja prejudicada”.

Em resposta, o representante da ré respondeu, no dia 04/07/2023, às 11:56 horas:

Qual o número da sua conta corrente, agência e banco?

Vou devolver a caução e encerrar a locação.

Não tenho mais interesse em permanecer com o contrato”.

A autora questionou se pagaria a multa contratual pela rescisão, e a ré respondeu:

“Vou lhe devolver a caução apenas.

Muita reclamação, não vejo futuro”.

A autora informou dados bancários para devolução da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

caução, em 04/07/2023, às 13:52 horas (fls. 26), mas a ré não devolveu e ajuizou ação de cobrança em apenso, em 24/07/2023, pleiteando pela consignação judicial da quantia.

Na audiência de instrução, o representante da locadora afirmou que a havia muita reclamação e que não via como prosseguir com a locação; que queria rescindir o contrato sem cobrança de multa por nenhuma das partes; que condicionou a devolução da caução à rescisão sem cobrança da multa contratual.

O conjunto probatório comprova que a rescisão do contrato partiu da locadora que afirmou no e-mail de fls. 29: “Não tenho mais interesse em permanecer com o contrato.”. Além disso, procedeu à retenção indevida da caução até hoje consignada nos autos da ação que promoveu contra a locatária.

Os apontamentos feitos pela locatária como condição para receber as chaves não foram sequer considerados pela locadora que prontamente declarou o desinteresse na continuidade da relação enquanto a locatária ponderou que a demora na solução dos problemas deveria ser considerada para abatimento no prazo do contrato e cobrança do locativo, em manifesta intenção de continuidade da relação locatícia.

O conteúdo dos e-mails se confirmou com o depoimento pessoal do Sr. Roberto.

Destaco que a locador em momento algum nega os problemas relatados pela locatária e afirmou na audiência, em depoimento, que “nunca esteve no imóvel”.

Nos termos do art. 22, I, da Lei nº 8.245/91 é dever do locador entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, mantendo-o em tais condições ao longo da locação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Assim, a culpa pela rescisão do contrato é da locadora que, na forma da cláusula 21, pela rescisão antes do prazo, sem entrega da chave nos termos do contrato, deve pagar a multa equivalente a três aluguéis.

A pintura do imóvel constitui benfeitoria necessária realizada pelo proprietário que não comporta ressarcimento pela locadora que sequer ocupou o imóvel.

A situação narrada nos autos extrapola a esfera de mero dissabor e aborrecimento da vida em sociedade, ultrapassando a contrariedade simples e representando verdadeiro acontecimento inesperado e indesejado, pois a locatária estava de mudança para imóvel, precisou locar outro imóvel com urgência sem a disponibilidade financeira para prestação de caução que foi retida pela locadora.

Assim, reconhecido o dano perpetrado, o valor de indenização tem finalidade reparatória, mas não pode, em razão de seu excessivo valor, configurar enriquecimento ilícito capaz de tornar o evento danoso em um acontecimento lucrativo.

Com fundamento na razoabilidade, fixo a indenização por dano moral devida pela locadora à locatária em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)''.

Pois bem.

Incontroverso nos autos que a locatária, em 3.7.2022, recusou o recebimento das chaves do imóvel locado sem antes serem realizados os reparos de responsabilidade da locadora, como:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

“- O armário da suíte (banheiro) está com a madeira podre. No dia que conheci o imóvel a Isabel disse que seria reparado e esse item consta inclusive no contrato (já mandei um print para a Bruna da cláusula). O mesmo continua estragado. Peço que reparem.

- A churrasqueira da sacada é elétrica e não a carvão. A mesma não está com a instalação elétrica ligada. Não tinha esse conhecimento antes da locação. Peço que liguem ou abatam do aluguel para eu fazer o serviço.

- O varal está quebrado. Preciso retirar e colocar outro. Como é instalação no teto, ou eu coloco e abato do aluguel ou o proprietário arruma. O mesmo não pode ser deixado como está porque não dá pra ser usado.

- O lustre do banheiro não está instalado (acredito que tiraram para pintar e não colocaram novamente)”

Mas ficou evidente que a locadora não estava disposta a tanto, e preferiu não dar continuidade na contratação, em razão das reclamações apresentadas, tendo se comprometido a devolver a caução, sem incidência de multa contratual para ambas as partes.

Ficou claro no email de fls. 29, que a locadora não tinha mais interesse em permanecer com o contrato, mas reteve o valor da caução indevidamente, mesmo já tendo pedido o número da conta bancária para sua devolução.

A Lei do Inquilinato, no artigo 22, prevê expressamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

que a locadora está obrigada a entregar à locatária o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, além de responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

Dispõe a cláusula 21ª (fls. 14/21) que *“As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicado àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato”*.

Desta forma, ante a mora e a desídia da locadora em regularizar as pendências reportadas e verificadas, ela responde pela multa estipulada na cláusula 21ª, no equivalente a três alugueres.

Contudo, não se fez prova alguma de padecimento moral, de tal arte que esta condenação fica afastada da sentença, condenada a autora em honorários de advogado de 12% sobre o valor de R\$5.000,00.

A improcedência da ação proposta pela ré fica mantida, pelos seus fundamentos.

Estas as razões pelas quais meu voto dá parcial provimento ao recurso, elevadas as verbas honorárias profissionais, a favor da autora, para 11%.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Desembargador



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO