



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300127

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0006865-93.2020.8.26.0016, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PANELLI & ARRUDA CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA, é apelado NESTOR SILVEIRA SANTIAGO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), GOMES VARJÃO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 10.608
APELAÇÃO N° : 0006865-93.2020.8.26.0016
COMARCA : SÃO PAULO
APELANTE : PANELLI & ARRUDA CONSULTORIA DE IMÓVEIS
S/C LTDA.
APELADO(A) : NESTOR SILVEIRA SANTIAGO
JUIZ : DR. (A) CAMILA RODRIGUES BORGES DE AZEVEDO

APELAÇÃO. Ação judicial. Locação. Caução. Sentença de procedência. Recurso apresentado pela parte requerida. EXAME: preliminar de ilegitimidade passiva da corré imobiliária afastada. Existência de relação jurídico-obrigacional entre a parte autora e a correquerida, que realizou a intermediação da locação do imóvel. Teoria da asserção. Contrato de locação celebrado entre locatário e o locador. Valor de caução dado em garantia pelo locatário que foi depositado em conta bancária da imobiliária, que, posteriormente, efetuou a devolução para o locador, diante da ausência de autorização deste para ressarcimento do montante ao locatário, sob a justificativa de que era necessária a realização de reformas no imóvel. Ré que agiu como mandatária do locador e atuou dentro dos limites das orientações e poderes que foram conferidos pelo mandante, que é unicamente responsável pela ausência de devolução do valor da caução. Inteligência do artigo 663 do Código Civil. Falha na prestação de serviços pela imobiliária não demonstrada. Parte autora que não se desincumbiu do ônus da prova dos fatos constitutivos do direito, o que lhe incumbia nos termos do artigo 373, inciso I, do CPC. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 254/258, que julgou procedente a presente ação.

O dispositivo da r. sentença estabeleceu “in verbis”:

“(...) Ante todo o exposto, com fins no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a demanda para condenar os requeridos, solidariamente, à restituição do valor de R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), corrigido monetariamente pela tabela prática do E. TJSP a partir do desembolso, acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Por força da sucumbência, os requeridos arcarão com o pagamento integral das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atribuído à causa, com fundamento no artigo 85, §2º do Código de Processo Civil. (...) (fls. 257)”.

Recorre a corré a fls. 273/292, alegando, em síntese, que não celebrou contrato de locação com a parte autora, mas apenas realizou a aproximação das partes quanto à contratação e à administração da locação; que o contrato previu que o locador receberia garantia da locação no valor de R\$ 5.400,00, depositado no dia 27/07/2017; que os locatários apresentaram dificuldades para pagamento das prestações locatícias; que o locador informou que desejava a desocupação do imóvel em 27 de dezembro de 2019; que a entrega de chaves ocorreu em 23 de janeiro de 2020; que o locador, antes de autorizar a devolução da caução, pediu para vistoriar o imóvel e identificou a necessidade da realização de reparos; que não ocorreu consenso entre as partes, mesmo após a realização de reunião no imóvel; que, diante disso, realizou a transferência do valor da caução para o proprietário, porém o locatário ficou insatisfeito; que enviou e-mail ao locador para resolução da questão, porém não obteve resposta; que é parte ilegítima; que atuou apenas como representante do locador e que

não há responsabilidade solidária entre ela e o locador.

Contrarrazões a fls. 295/299.

É o relatório.

A apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade recursal “ex vi” dos artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil.

Data venia do entendimento exarado em primeiro grau, tenho que a r. sentença comporta reforma, em parte.

A controvérsia recursal atém-se à legitimidade passiva e à responsabilidade da imobiliária corré pelo ressarcimento à parte autora de valor de caução dado em garantia no início da locação.

De pronto afasta-se a alegação de ilegitimidade passiva da imobiliária, tendo em vista que realizou a intermediação da celebração do contrato de locação, havendo, portanto, relação jurídico-obrigacional entre ela e a parte autora, devendo ser aplicada a teoria da asserção.

Não obstante, o contrato de locação foi celebrado entre o locatário e o locador (fls. 5 e seguintes).

A cláusula denominada “garantia da locação (Depósito)” estabeleceu que:

“Em garantia da locação, o locatário deposita nas mãos da imobiliária PANELLI & ARRUDA, correspondente a quantia de R\$ 5.400,00 (Cinco mil e quatrocentos reais) neste ato. O referido valor será devolvido à Locatária quando findo ou rescindido o presente contrato, devidamente atualizado pelos índices aplicáveis a Caderneta de Poupança, após a mesma ter cumprido todas as cláusulas

e condições do presente instrumento (...) (fls. 5) ”.

É incontroverso que o valor da caução foi depositado em conta bancária da imobiliária.

A correquerida, posteriormente, realizou depósito do valor da caução ao locador (fls. 65) no dia 12 de fevereiro de 2020, diante da ausência de sua autorização para devolução da quantia para o locatário (fls. 57/64).

Portanto, a ré demonstrou ter agido como mandatária do locador e atuado conforme as orientações e poderes conferidos pelo mandante, de modo que a responsabilidade por eventuais danos ao locatário é unicamente do locador, conforme se extrai do artigo 663 do Código Civil.

Diante disso, não evidenciada falha na prestação de serviços da imobiliária corré, cujo ônus da prova cabia à parte autora, nos termos do artigo 373, inciso I, do CPC, impõe-se o reconhecimento da ausência de responsabilidade pela devolução do valor da caução.

Veja-se a jurisprudência em casos análogos:

“LOCAÇÃO RESIDENCIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO. Autores pretendem compelir a ré, administradora de imóvel por eles locado para fins residenciais, à devolução de valores irregularmente retidos, bem como ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais. Sentença de extinção por ilegitimidade de parte. Apelo dos autores. Ilegitimidade

passiva. Descabimento. Teoria da asserção. Condições da ação aferidas à luz dos fatos narrados na exordial. Precedentes do E. STJ. Autores que imputam responsabilidade civil extracontratual à própria imobiliária, e não ao locador, em razão de sua atuação particularmente considerada, afirmando a má prestação de seus serviços. Legitimidade configurada. Preliminar afastada. Mérito. Ausência de elementos probatórios produzidos nos autos que apontem para qualquer conduta irregular da requerida. Contratação locatícia estabelecida unicamente com o proprietário do imóvel, com cláusula específica de garantia por caução e de sua retenção em caso de descumprimento das obrigações assumidas. Ausência de pintura de algumas paredes no ato da entrega reconhecida pelos autores. Valores retidos diretamente pelo locador. Presença de rachaduras e infiltrações que constituem matéria relacionada à rescisão contratual, e, portanto, deveriam ser direcionadas ao locador, com quem a parte autora mantinha relação jurídica. Multa contratual. Aplicabilidade limitada às partes contratantes, por inadimplemento de suas obrigações. Intermediadora que apenas repassou informações aos locatários, comunicação inserida nos serviços prestados por ela ao locador contratante. Atuação profissional da qual não se depreende qualquer conduta contrária ao ordenamento jurídico. Autores que não se desincumbiram minimamente de seu ônus quanto aos fatos constitutivos do direito buscado (art. 373, I, do CPC). Responsabilidade civil extracontratual não evidenciada. Ilegitimidade de parte afastada, pedido improcedente. Recurso provido em parte”. (TJSP; Apelação Cível 1017597-02.2023.8.26.0020; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025)

“Locação residencial – Pedido declaratório de rescisão contratual c.c. restituição de caução (título de capitalização) c.c. pedidos indenizatórios materiais e morais – Sentença que julgou parcialmente procedente a

ação para condenar os réus (locador e imobiliária) a restituírem a caução às autoras, permitindo, porem o abatimento, mediante compensação, dos créditos locatícios em aberto – Apelo de ambas as partes – Autoras buscando o reconhecimento da culpa dos réus para afastar as penalidades contratuais – Culpa, contudo, atribuível às autoras que por desavença com vizinhos, locatários de unidades habitacionais situadas no mesmo imóvel, desocuparam antecipadamente o bem locado – Reconhecida, porém, a gratuidade concedida à uma das autoras para suspender a execução da sua cota devida pela sucumbência processual – Réus buscando a ilegitimidade da imobiliária, a improcedência da ação em face do locador e a procedência do pedido contraposto/reconvenção apresentado – Legitimidade da imobiliária mantida pelo princípio da asserção, mas com o julgamento da improcedência da ação em face de si – Procedência parcial da ação em face do locador mantida, pois procedente o pedido de devolução da caução pela via judicial – Ausência de pedido contraposto ou reconvenção nos autos – Mero pedido de compensação de valores apontado na fase de conhecimento para ser observado na fase de cumprimento de sentença que não pode ser conhecido como pedido contraposto ou reconvenção – Recursos parcialmente providos”. (TJSP; Apelação Cível 1004081-58.2020.8.26.0168; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dracena - 2ª Vara; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

“APELAÇÃO. Locação de imóvel. Ação de restituição de caução. Sentença de procedência. Irresignação da ré. Descabimento. Caução locatícia que foi prestada em razão da relação jurídica estabelecida no respectivo contrato. Imobiliária que figurava apenas como mandatária do negócio, em nome dos corréus/locadores. Responsabilidade dos locadores pelo ressarcimento da caução indevidamente retida. Aplicação do artigo 663 do CC. Multa contratual devida em razão do

descumprimento do contrato. Precedente desta C. Câmara. Sentença mantida. Recurso não provido". (TJSP; Apelação Cível 1008072-22.2018.8.26.0068; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/11/2023; Data de Registro: 13/11/2023)

Por isso, conclui-se que a apelação comporta parcial provimento para reformar em parte a r. sentença e julgar a ação improcedente em relação à imobiliária corré.

Em razão da sucumbência, arcará a parte autora com custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, observada a gratuidade processual (fls. 222).

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora