



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300633

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004985-62.2023.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RODRIGO LUNARDI RAMOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados AVAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME, CLEUZILDO GUARNIERI, NA PESSOA DE AVAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. e MARIA ANGELA BELLINI GUARNIERI, NA PESSOA DE AVAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Jv

Apelação nº 1004985-62.2023.8.26.0010

Apelante: Rodrigo Lunardi Ramos (Justiça Gratuita)

Apelados: Aval Negócios Imobiliários Ltda., Cleuzildo Guarnieri, Maria Angela Bellini Guarnieri

Comarca de São Paulo - 1ª Vara Cível Foro Regional de Ipiranga

Juiz: Dr. Luis Fernando Cirillo

Voto nº 38848

Apelação Cível. Ação de restituição de caução de aluguel com indenizatória por danos morais e multa. Sentença que julgou o pedido de restituição da caução extinto por haver litispendência e improcedentes os pedidos de indenização por danos morais e multa. Recurso do autor.

Caução depositada pelo locatário, autor, quando da assinatura do contrato de locação. Inexistência de litispendência. Pedido de restituição da caução que não fez parte dos autos 1002722-91.2022.8.26.0010.

No entanto, os pedidos desta ação devem ser julgados em conjunto com aqueles autos, pois há conexão entre as ações e prejudicialidade entre os pedidos de cada ação.

Ilegitimidade da imobiliária para responder pelos pedidos, pois agiu como mandatária do locador, portanto, em nome dele, não em nome próprio. Precedentes.

Recurso parcialmente provido.

A r. sentença proferida à f. 332/335 destes autos de ação de restituição de caução de aluguel com indenizatória por danos morais e multa, movida por **RODRIGO LUNARDI RAMOS** em relação a **AVAIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CLEUZILDO GUARNIERI, MARIA ANGELA BELLINI GUARNIERI**, julgou: (a) extinto, por litispendência, o pedido de restituição da caução e (b) improcedentes os pedidos de condenação dos locadores ao pagamento de multa por infração contratual

e de indenização de dano moral.

Condenou o autor no pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa em favor dos advogados dos locadores e de honorários em quantia equivalente aos advogados da corré Aval Negócios Imobiliários.

Apelou o autor (f. 338/343) alegando, em suma, que: (a) a sentença é nula; (b) os autos devem retornar ao juízo a quo para que possam ser julgados em conjunto com o processo 1002722-91.2022,8,26,0010; (c) não lhe foi concedida oportunidade para especificar as provas que pretendia produzir; (d) subsidiariamente, os pedidos devem ser julgados procedentes; (e) os pedidos de pagamento de multas contratuais e indenizações são distintos dos formulados na outra demanda, “já que decorrente de descumprimento do dever de restituir o depósito caução e de pleito de reconhecimento de extinção do contrato por culpa exclusiva dos apelados, pedidos estes que não foram devidamente apreciados”; (f) a causa de pedir das duas demandas são distintas; (g) nesta ação, busca a condenação dos réus no pagamento de multa contratual pela não restituição do depósito caução e a própria restituição do depósito caução e indenização por danos morais também em razão da rescisão ocorrida de forma precoce por culpa das rés; (h) a ação anterior buscava o cumprimento da obrigação de manter o imóvel habitável, com os devidos reparos, e indenização decorrente das negativas injustificadas em a cumprir.

A apelação, não preparada por ser o recorrente beneficiário da assistência judiciária, não foi contra-arrazoada.

É o relatório.

A sentença foi disponibilizada no DJE em 15.03.2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 337); a apelação, protocolada em 05.04.2024, é tempestiva.

Em 19.07.2023, o autor ajuizou esta ação de restituição de caução de aluguel com indenizatória por danos morais alegando que: (a) firmou contrato de locação residencial com Maria Ângela e Cleozildo, atuando a Aval Negócios Imobiliários como administradora para o imóvel localizado na Rua Timbaúba, nº 129, Vila Arapuá, São Paulo no período de 20.05.2021 a 20.11.2023; (b) para garantia da locação, depositou caução de R\$ 3.600,00; (c) residiu no imóvel por 23 meses, de 20.05.2023 a 21.04.2023; (d) o contrato de locação foi rescindido por culpa dos réus, que não realizaram os reparos necessários no imóvel, pois havia vícios que impossibilitavam sua habitabilidade; (e) os réus não lhe devolveram a caução, observado que não possuía pendências relativas à locação; (f) os réus devem responder de forma solidária; (g) como os réus não lhe devolveram a caução, devem pagar multa contratual pelo descumprimento do contrato (cláusula VIII do contrato de locação) de 3 alugueis, ou seja, três vezes R\$ 1.456,27, totalizando R\$ 4.368,81; (h) sofreu danos morais indenizáveis.

Pedi: (a) restituição da caução de R\$ 3.600,00; (b) multa contratual de três alugueres em razão da não devolução da caução; (c) indenização por danos morais de R\$ 7.200,00 (duas vezes o valor da caução) em razão da não devolução da caução e porque foi necessária desocupação antecipada do imóvel por culpa dos réus.

Consta do contrato de locação firmado entre as partes a respeito da caução e da multa (f. 22):

V. DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

§1º Para garantia da Locação fica caucionado o valor de R\$ 3.600,00 (Três Mil e Seiscentos Reais), que é igual à 3 (Três) meses de aluguel, e será pago através de transferência bancária eletrônica, à crédito de Aval Negócios Imobiliários Ltda, no banco Caixa Econômica Federal, Agência 2926, Operação 003 e Conta Corrente 2300-5. Valor que deverá ser devolvido integralmente e atualizado mediante o índice da caderneta de poupança, mediante entrega das chaves, desde que não seja constatado nenhum débito em aberto, inclusive contas de consumo ou danos ao imóvel finda a locação.

§2º Os Locadores expressam ciência e concordam que o valor caucionado, ficará sob responsabilidade da imobiliária intermediadora, que fará administração para garantia da operação, e o locatário autoriza desde já a descontar do valor da caução qualquer quantia que se fizer necessária para restaurar qualquer dano que o mesmo tenha causado ao imóvel, inclusive a pintura, devendo ser consideradas as custas material e mão de obra. Para tal acerto, a imobiliária fará uma vistoria ao imóvel na entrega de chaves e o valor será devolvido após 48h da constatação de total adimplência.

§3º Verificado do término da locação, o exato cumprimento por parte do LOCATÁRIO, de todas as obrigações decorrentes deste contrato, e não restando débitos em aberto, ser-lhe-á restituída a caução recebida em garantia.

V. DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES

§1º A parte (Locatário ou Locador) que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato pagará à outra, a título de multa, o valor correspondente a três (03) aluguéis, vigente à época da infração, com a faculdade da parte inocente considerar rescindida a locação, independente de notificação judicial ou extrajudicial. (sic - grifo nosso)

A imobiliária Aval Negócios Imobiliários Ltda. apresentou contestação de f. 188/225, alegando sua ilegitimidade passiva.

Maria Ângela e Cleuzildo apresentaram contestação de f. 259/290 afirmando que: (a) **o imóvel estava sendo utilizado para atividades comerciais, violando disposição contratual quanto ao fim exclusivamente comercial;** (b) por isso, os réus denunciaram o contrato e pediram a rescisão por meio de notificação extrajudicial; (c) não é devida a devolução da caução, pois, o autor é quem deve pagar a multa por descumprimento do contrato e porque os locatários tiveram despesas de R\$ 5.132,89 em razão de danos no imóvel (despesas com material de R\$ 2.105,79 e com mão de obra de R\$ 2.700,00) e pagaram contas de água em atraso de R\$ 327,10, totalizando valor que ultrapassa o valor da caução; (d) tais danos estão comprovados no laudo de vistoria; (e) a multa contratual pleiteada não é devida, pois a caução não deve ser devolvida; (f) não há danos morais indenizáveis. A ação deve ser julgada improcedente.

A decisão de f. 328/329, datada de 13.02.2024, determinou a reunião deste processo com o de nº 1002722-91.2022.

No entanto, não houve julgamento em conjunto.

Sobreveio a r. sentença que julgou o pedido de restituição da caução extinto, sem resolução de mérito, por litispendência e julgou improcedentes os pedidos de pagamento da multa e indenização por danos morais.

O inconformismo do autor merece parcial acolhimento.

Não há litispendência quanto ao pedido de restituição da caução.

Os pedidos desta ação de restituição da caução, aplicação da multa contratual e indenização por danos morais devem ser julgados em conjunto com os autos de nº 1002722-91.2022.8.26.0010, pois há conexão entre elas e prejudicialidade entre os pedidos de cada ação.

Em 17.05.2022, o autor Rodrigo, juntamente com Renata e Lucas ajuizaram ação de nº 1002722-91.2022.8.26.0010 em relação a Maria Ângela e Cleozildo e Aval Negócios Imobiliários afirmando que: (a) firmaram contrato de locação residencial com Maria Ângela e Cleozildo, atuando a Aval Negócios Imobiliários como administradora para o imóvel localizado na Rua Timbaúba, nº 129, Vila Arapuá, São Paulo no período de 20.05.2021 a 20.11.2023; (b) na contratação, foi realizada vistoria, constatando que o imóvel estava em plenas condições de uso; (c) logo nos primeiros dias, começaram a notar anormalidades, como problemas na válvula de descarga do único banheiro do imóvel, tendo que usar baldes de água para funcionamento; (d) após contato com as rés, houve promessa de conserto, que não ocorreu; (e) a tubulação da água do quintal (com fezes de animal de estimação) é direcionada para a rua, o que não poderia ser feito, pois não se trata de água da chuva; (f) a água deveria ser conectada à rede de esgoto e não despejada na rua; (g) isso

vem causando reclamação de vizinhos; (h) os réus nada fizeram para resolver tais problemas; (h) há problemas com a instalação elétrica da residência, que não estão em conformidade com as normas vigentes na NR-10, NBR 5410 e 5419, havendo risco de incêndio; (i) sofreram danos morais em razão dos problemas do imóvel; (j) tiveram gastos materiais de R\$ 1.566,00.

Nos autos de nº 1002722-91.2022.8.26.0010, em 07.2022, os réus Maria Ângela e Cleuzildo apresentaram reconvenção (f. 127/163) afirmando que: (a) os locatários desvirtuaram o contrato de locação, pois o imóvel era para fins residenciais, mas eles estavam dando destinação comercial ao receber grande quantidade de animais; (b) por isso, deve ser declarada a rescisão do contrato por culpa dos locatários, condenando-os ao pagamento de multa contratual de 3 alugueres. Houve pedido para que os locatários realizassem o “ressarcimento dos danos causados” (f. 162).

Ainda naqueles autos, em 05.2023, os locatários peticionaram às f. 328 afirmando que devolveram o imóvel e reiteraram os pedidos da inicial, com a “consequente devolução da caução”, o que teria sido acordado entre as partes.

Extrai-se trecho da petição:

Os requerentes pintaram o imóvel e entregaram nas mesmas condições em que recebeu. Os requeridos tacitamente concordaram com a rescisão, informando aos requerentes que a devolução do depósito caução ocorreria nestes autos no prazo fixado do r. despacho de fls. 325. Ocorre que até a presente data nenhum depósito judicial foi realizado e os requerentes nada receberam.

Pelo exposto, reiteram o pedido de fls. 309/312, com o deferimento da tutela e prosseguimento do feito, reconhecendo a rescisão por culpa exclusiva dos requeridos e a procedência dos pedidos da inicial e a consequente devolução do depósito caução, atualizado com juros e correção, bem como a condenação ao pagamento das multas contratuais e indenização por danos materiais e morais.

Em 12.2023, sobreveio decisão parcial de mérito de f.

341/342 naqueles autos 1002722-91.2022.8.26.0010:

A rescisão da locação já aconteceu, o que acarretou a perda superveniente do interesse processual na obrigação de conserto da parte elétrica do imóvel, formulado na inicial.

O pedido de ressarcimento do defeito na válvula de descarga do banheiro é improcedente, pois é incontroverso que houve vistoria no imóvel, com o que houve plena condição de constatação do defeito caso ele existisse no início da locação. Sua ocorrência, portanto, deu-se após o início da locação, não sendo possível, mormente a esta altura, obter demonstração inequívoca de a responsabilidade pelo conserto seja dos locadores.

É igualmente improcedente a pretensão de caracterizar como descumprimento da obrigação do locador de entregar o imóvel em condição de uso o fato de a água da lavagem do quintal escoar para a parte externa do imóvel. Esta é a forma correta de escoamento da água de lavagem, pois esse escoamento deve se dar da mesma forma que o escoamento das águas pluviais. Absurdo é o argumento de que o sistema de escoamento de água de lavagem de piso de quintal deveria ser ligado à rede de esgoto, porque isso faria com que as águas pluviais também ingressassem na rede de esgoto, o que é manifestamente inadmissível. Em consequência, é improcedente a pretensão de ressarcimento da despesa de R\$ 1.200,00.

Por fim, é improcedente o pedido de ressarcimento de despesa para a contratação de parecer técnico e advogado (...)

O pedido reconvencional de "ressarcimento dos danos causados" não ostenta condição de ser conhecido, dada a sua absoluta generalidade.

Remanesce o pedido inicial de condenação dos locadores ao pagamento de indenização de dano moral de dez mil reais, em razão do risco de incêndio alegadamente decorrentes de defeito nas instalações elétricas, que veio apoiado em parecer técnico. A respeito dessa pretensão os réus contrapõem que o problema seria decorrente da utilização de aparelhos acima da capacidade da rede elétrica, até porque o imóvel teria sido utilizado como clínica veterinária e abrigo de animais.

Todos os moradores do imóvel, e não somente o locatário, são legitimados ativos para o pedido de indenização de dano moral.

Remanesce o pedido reconvencional de condenação dos autores ao pagamento de multa por infração da cláusula de uso exclusivamente residencial do imóvel locado.

A condenação à devolução da caução, que parece ser direito dos autores uma vez que não houve refutação da alegação de que o imóvel

foi devolvido após vistoria final sem qualquer ressalva, poderá integrar a sentença, caso não haja pagamento até lá.

ISTO POSTO

- 1) Rejeito a arguição de ilegitimidade ativa de Renata e Lucas.
 - 2) Julgo desde logo extinto o processo, sem resolução do mérito, no tocante ao pedido de condenação na obrigação de conserto da rede elétrica e ao pedido reconvenicional de "ressarcimento dos danos causados".
 - 3) Julgo desde logo improcedentes os pedidos de ressarcimento da despesa de R\$500,00 para reparo da válvula hidra, da despesa de R\$ 1.200,00 para reparo do encanamento do ralo do quintal e da despesa de R\$ 1.300,00 com parecer técnico e honorários advocatícios contratuais.
 - 4) Defiro que, se necessário, a sentença contenha condenação dos locadores à devolução da caução.
 - 5) Renovo às partes a oportunidade de manifestação de interesse na produção de outras provas, demonstrando sua pertinência para a elucidação dos pontos controvertidos.
- Intime-se

Essa decisão parcial de mérito foi disponibilizada no DJE em 09.01.2024 (certidão de f. 344) e transitou em julgado.

Naqueles autos, o juiz considerou que, se necessário, a sentença a ser proferida deverá condenar o locador a devolver a caução.

Aqueles autos estão em fase de instrução probatória e ainda não houve julgamento quanto aos pedidos lá pendentes.

Ocorre que o pedido de devolução da caução não é objeto daqueles autos, mas destes.

Não houve, naqueles autos, inclusão de novo pedido para devolução da caução.

Somente nestes autos é que os autores pediram a devolução da caução, tendo havido a respectiva contestação, respeitando-se o contraditório.

Não obstante a inexistência de litispendência, os pedidos desta ação devem ser julgados em conjunto com o daqueles autos em razão da conexão entre as ações, observado que há prejudicialidade

entre os pedidos.

Naqueles autos, os locadores discutem ser devida multa contratual em favor deles, porque os locatários teriam desrespeitado a finalidade unicamente comercial do imóvel.

Caso se comprove devida a multa contratual em benefício dos locadores, é certo que haverá abatimento do valor da caução.

Ou seja, eventual acolhimento do pedido reconvenicional dos locadores naqueles autos de nº 1002722-91.2022 influenciará o pedido de devolução da caução feito pelo locador nestes autos.

Ainda quanto ao pedido de devolução da caução, observa-se que os locadores, nesta ação, alegam, também, que tiveram gastos com reparos no imóvel após a saída do locatário e com pagamento de conta em atraso, o que deve ser analisado, inclusive com instrução probatória.

O autor pede, nestes autos, aplicação da multa contratual em seu benefício, porque a caução não lhe foi devolvida após a saída do imóvel.

A sentença considerou que, ainda que (posteriormente) se considere devida a devolução da caução, não seria devida a multa contratual, porque “ainda que se admita tenha havido descumprimento do prazo contratual para devolução da caução da locação, trata-se de obrigação pecuniária, com o que a sanção aplicável a este inadimplemento são os encargos moratórios previstos no contrato, e não a multa pretendida nesta demanda, que é a sanção para o descumprimento de obrigações contratuais de outra natureza” (f. 334).

Com respeito ao entendimento do magistrado, entendo que, se for considerada devida a devolução da caução, o que será analisado em conjunto com os autos de nº 1002722-91.2022, observados os termos do contrato de locação de f. 25 quanto à multa/caução e já extraído a este voto, é possível, *prima facie*, a aplicação da multa

contratual.

Nesse sentido, menciona-se precedente deste Eg.

Tribunal:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. RESTITUIÇÃO DE CAUÇÃO E COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL. Demanda julgada parcialmente procedente para condenar os réus a restituírem ao autor o valor da garantia de R\$ 2.842,50. Inconformismo do autor. MULTA CONTRATUAL. A cláusula 21 do contrato de locação estipula o pagamento de multa contratual pela parte que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas no contrato. In casu, os apelados infringiram a cláusula 8ª do contrato, que previa que a devolução da caução ocorreria em até 5 dias úteis da assinatura do Termo de Rescisão, no caso de rescisão antecipada. Ausência de pagamento da caução no prazo determinado. Incidência da multa contratual livremente pactuada entre as partes. Sentença parcialmente reformada para condenar os réus, também, ao pagamento do valor de R\$ 2.824,50 a título de multa por descumprimento contratual, mantendo, no mais, o quanto decidido na r. sentença. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002728-20.2023.8.26.0445; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pindamonhangaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 17/12/2024)

Por isso, fica afastada a improcedência do pedido de multa contratual em benefício do locador, pois prematuro o julgamento.

O autor pediu indenização por danos morais, em razão da não devolução da caução e porque teria sido necessária desocupação antecipada do imóvel por culpa dos réus, observado que os réus teriam se negado a providenciar condições de habitabilidade.

Esse pedido também deverá ser objeto de análise, após devida instrução probatória, com julgamento conjunto com aqueles autos.

Deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva da corré imobiliária Aval Negócios Imobiliários Ltda.

Os três pedidos feitos pelo autor se relacionam à devolução da caução, à multa contratual e à indenização por danos morais dele decorrentes.

O pedido de indenização por danos morais também está

relacionado à alegada desocupação antecipada do imóvel por culpa dos réus.

Não tendo a corré imobiliária agido em nome próprio, mas em nome do locador, ela não responde pela obrigação de devolução da caução ou por eventuais problemas no imóvel que teriam ensejado a desocupação antecipada.

Nesse sentido, mencionam-se precedentes deste E. Tribunal:

Locação. Restituição da caução ante o encerramento do contrato. Cabimento, já que inócurrente fato que autorizasse a retenção. Responsabilidade pela devolução que é do locador, nada obstante tenha ficado a caução em mãos da administradora imobiliária. Falta de devolução que autorizava pagamento da multa por infração contratual, mas com redução equitativa de valor. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1000757-52.2020.8.26.0009; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2020; Data de Registro: 16/11/2020)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. TUTELA ANTECIPADA, DANOS MATERIAIS E MORAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA IMOBILIÁRIA E DA SÓCIA DA EMPRESA LOCADORA RECONHECIDA. EXTINÇÃO DO PROCESSO. A administradora de imóveis por ser mera mandatária do locador do imóvel, apenas o representando, já que não celebra contrato de locação em nome próprio, não possui legitimidade passiva para discutir questões fundadas em tal instrumento. Sendo o contrato de locação entabulado com a pessoa jurídica, dotada de personalidade e de patrimônio distintos dos de sua sócia deve ser a ação ajuizada em face da empresa locadora. Extinção do processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC/1973, vigente quando da prolação da r. sentença recorrida. Recursos de apelação parcialmente providos, prejudicado o recurso adesivo. (TJSP; Apelação Cível 1015523-47.2014.8.26.0001; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2017; Data de Registro: 27/03/2017)

Assim, dá-se parcial provimento ao recurso para afastar a sentença e determinar que os pedidos destes autos (de restituição da caução, aplicação da multa contratual e indenização por danos morais)

sejam julgados conjuntamente com os pedidos pendentes de julgamento da ação de nº 1002722-91.2022.8.26.0010. O magistrado deverá permitir a instrução probatória nos presentes autos.

Considerando o reconhecimento da ilegitimidade passiva da corré imobiliária e que o autor é beneficiário da gratuidade de justiça, fica o autor condenado a restituir a corré imobiliária os valores por ela gastos com custas e despesas processuais, atualizados desde os desembolsos, e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (R\$ 15.168,81) a ser atualizado desde o protocolo da inicial (07.2023) e acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Para tanto, deverá ser com aplicada a correção pelo IPCA do IBGE e juros pela taxa Selic, descontado mensalmente o IPCA, desconsiderada eventual diferença negativa mensal.

A imobiliária deverá comprovar a melhora da fortuna do autos para lhe cobrar tais verbas, pois ele é beneficiário da gratuidade de justiça.

Por tais motivos, dá-se parcial provimento ao recurso, extinguindo-se o processo, sem resolução de mérito, em relação à imobiliária corré pela sua ilegitimidade.

A Secretaria deverá comunicar, com urgência, o juízo *a quo* dos autos de nº 1002722-91.2022.8.26.0010, deste julgamento.

Morais Pucci
Relator