



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303612

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008897-54.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GABRIEL BELLAN, é apelado ADRIANO SILVA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1008897-54.2024.8.26.0100

Apelante: Gabriel Bellan

Apelada: Adriano Silva Administração de Bens Ltda Epp

Autos em primeiro grau nº: 1008897-54.2024.8.26.0100

Juíza Prolatora da Sentença: Dra. Juliana Pires Zanatta Cherubim

8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital

VOTO Nº. 22527

AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM PERDAS E DANOS. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Admissibilidade parcial. Obrigação de pagamento do prêmio do seguro-fiança que é da locatária, nos termos da cláusula décima primeira do contrato de locação. Impossibilidade de cobrar os respectivos valores do locador. Retenção indevida. Condenação da ré à restituição de R\$ 5.478,60 que se impõe. Perdas e danos de R\$ 20.000,00 indevidas. Conforme conversa de “whatsapp”, o locador decidiu doar todos os bens móveis que a inquilina não fosse usar, constando, inclusive, que a máquina de lavar ficaria para ela, não se justificando o ressarcimento de valores pela imobiliária.

Recurso provido em parte.

1. Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo deixando de intimar a parte contrária para apresentar contrarrazões, eis que já ofertadas nos autos.

2. Cuida-se de ação de cobrança cumulada com perdas e danos ajuizada por **Gabriel Bellan** em face de **Adriano Silva Administração de Bens Ltda Epp**, cujo pedido foi julgado improcedente. (fls. 532/539)

Irresignado, o autor interpôs o presente recurso pretendendo a reforma da decisão primeva. (fls. 560/571)

Apresentadas contrarrazões. (fls. 577/592)

É o breve relatório.

Passo ao voto.

Narrou o requerente que a demandada intermediou a locação do imóvel situado na Avenida Dona Maria Mesquita da Mota e Silva, nº 554, Morumbi, São Paulo, SP, recebendo o valor de R\$ 10.130,98.

Contou, ainda, que a demandada agiu com absoluta ineficiência e negligência na administração do contrato de locação, na medida em que a locatária apenas e tão somente efetuou o pagamento do valor do primeiro aluguel, quedando-se inerte a ré ao deixar de tomar providências diante do descumprimento de todas as cláusulas contratuais, lhe gerando graves e irreparáveis prejuízos, como a negativação de seu nome, diante da ausência de transferência das contas de consumo, e a apropriação de alguns bens móveis da residência (máquina de lavar roupa, cortinas de suas suítes e do salão de festas, duas mesas de cabeceira, poltrona elétrica), avaliados em R\$ 20.000,00.

Em razão disso, a ré deu abertura ao sinistro nº 2023.1017044, aos 11/10/2023, perante a Porto Seguro, diante do seguro-fiança celebrado pela locatária, recebendo a quantia de R\$ 51.991,27, aos 05 de janeiro de 2024. Todavia, a requerida reteve, indevidamente, a quantia de R\$ 5.478,60, correspondente ao pagamento do prêmio securitário.

Aduz que houve falha na prestação de serviços da ré, que deixou de fiscalizar o cumprimento das obrigações pela locatária, gerando danos ao autor, que superam os meros aborrecimentos.

Requer, assim, a condenação da demandada ao ressarcimento do *quantum* de R\$ 5.478,60 e ao pagamento de perdas e danos de R\$ 20.000,00.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de

improcedência do pedido, contra o que se insurgiu o requerente arguindo que, ao prestar contas, a imobiliária, indevidamente, deduziu o valor de R\$ 5.478,60 da indenização paga pela seguradora. Requer, ainda, a condenação da ré no valor de R\$ 20.000,00, a título de perdas e danos, em razão dos bens moveis que não foram devolvidos com o imóvel.

Pois bem. Compulsando os autos, verifica-se que não é do locador a responsabilidade pelo pagamento do prêmio do seguro-fiança, mas sim da locatária, nos termos da cláusula décima primeira do Contrato de Locação: *Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato e, especialmente do pagamento dos alugueres e encargos, está sendo feito seguro de fiança locatícia, contratado pelo locatário junto à PORTO SEGURO CIA DE SEGUROS GERAIS, conforme carta de aprovação PAC nº 22/ 114482742 de 24 de maio de 2023, cuja vigência será de 30 (trinta) meses, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio pela locatária. Assim, a locatária por esta cláusula autoriza o locador de forma irrevogável e irrevogável a providenciar a cada período de 30 (trinta) meses enquanto vigorar a locação, cobrando da locatária o valor do prêmio juntamente com aluguéis e encargos.* (grifos não originais - fls. 34)

Portanto, os prêmios securitários são devidos pela locatária, não havendo amparo legal para retenção do respectivo valor do locador, como fez a recorrida.

Outrossim, pede o apelante que a parte contrária seja condenada em perdas e danos de R\$ 20.000,00, diante da devolução do imóvel sem os seguintes bens móveis: (i) máquina de lavar importada; (ii) as cortinas de duas suítes bem como do salão de festa; (iii) duas mesas de cabeceira; (iv) poltrona elétrica. (fls. 18)

Ocorre que, conforme conversa de *whatsapp* de fls. 492/493, o locador decidiu doar todos os bens móveis que a inquilina não fosse usar, constando, inclusive, que a máquina de lavar ficaria para ela, não havendo que se falar em ressarcimento de valores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

por não incluir os preços de referidos bens no sinistro, pois o seguro-fiança não possuía cobertura para ressarcimento de valores correspondentes aos bens móveis não devolvidos, por se tratar de acessórios da locação. (fls. 64)

Assim, de rigor reformar o *decisum* a fim de julgar procedente em parte o pedido para condenar a requerida a ressarcir o locador o *quantum* de R\$ 5.478,60, a ser corrigido desde a retenção e com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, condenando-se cada parte a arcar com suas custas e despesas processuais e com os honorários da parte contrária de R\$ 1.500,00.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso para condenar a requerida ao pagamento do valor de R\$ 5.478,60, tal qual constou do acórdão.

MARCOS GOZZO
RELATOR