



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313281

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036134-58.2022.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes MARINETE APARECIDA CERQUEIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), DAVID CERQUEIRA BISER e GABRIEL EDWARD BISER, é apelado ELISABETE APARECIDA LIBERATO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 27.768

APELAÇÃO N° 1036134-58.2022.8.26.0577

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (4ª VARA CÍVEL)

APELANTES: MARINETE APARECIDA CERQUEIRA DOS SANTOS, DAVID CERQUEIRA BISER e GABRIEL EDWARD BISER

APELADA: ELISABETE APARECIDA LIBERATO

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA

LOCAÇÃO - Imóvel residencial - Sublocação - Ação de despejo por infração contratual cumulada com cobrança de multa - Ação de rescisão de contrato cumulada com cobrança de multa e indenização por danos morais proposta pela locatária fundada em descumprimento contratual pela locadora - Sentença de procedência da ação proposta pela locadora e de improcedência da ação proposta pela locatária - Apelo da locatária e dos fiadores - Sublocação comprovada e não consentida pela locadora - Ilícito contratual praticado pela locatária - Multa exigível, mas em valor inferior, proporcional ao cumprimento do contrato - Ação procedente em parte - Descumprimento contratual pela locadora não caracterizado - Inexigibilidade da multa cobrada pela locatária, bem como da indenização por danos morais - Ratificação da sentença de improcedência da ação por ela proposta - Apelação parcialmente provida

A sentença de fls. 657/665, cujo relatório é adotado, tem o seguinte dispositivo: “*Posto isso e considerando o mais que dos autos consta: 1. JULGO PROCEDENTE a ação de despejo para decretar o despejo da parte locatária do imóvel locado, deixando de determinar expedição de mandado porque, verte dos autos, o imóvel já foi restituído (fls. 555), e para condenar locatária e fiadores ao pagamento da multa prevista na cláusula XIX do contrato, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação de despejo e acréscimo de juros de mora legais contados da citação. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Diante da sucumbência, condeno locatária e fiadores ao pagamento das custas e despesas processuais relativas à ação de despejo, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios da parte locadora, que arbitro em 10% do valor atualizado da ação de despejo (fls. 274 destes autos). Do pagamento de tais verbas estará isenta a corré MARINETE APARECIDA CERQUEIRA enquanto perdurar a condição de beneficiária da assistência judiciária gratuita (fls. 543), nos termos do artigo 98 § 3º, do Código de Processo Civil. 2. JULGO IMPROCEDENTE a ação denominada de “RECISÃO c/c COBRANÇA DE MULTA POR INFRAÇÃO” e, em consequência, EXTINTO o processo respectivo, o que faço com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Diante da sucumbência, condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da parte contrária, que arbitro em 15% do valor atualizado da causa. Do pagamento de tais verbas estará isenta a autora MARINETE APARECIDA CERQUEIRA enquanto perdurar a condição de beneficiária da assistência judiciária gratuita (fls. 103 e 302 dos autos em apenso), nos termos do artigo 98 § 3º, do Código de Processo Civil”.*

Apelam a locatária e os fiadores (fls. 669/688) pleiteando a concessão de efeito suspensivo. No mérito, alegam que houve descumprimento contratual por parte da locadora, que “*A apelada, enquanto locadora do imóvel, comprometeu-se contratualmente a sanar quaisquer defeitos estruturais e de funcionamento presentes no imóvel locado, em especial aqueles que comprometessem o uso e gozo do bem pelos apelantes. No entanto, conforme evidenciado nos autos, essa obrigação*

não foi integralmente cumprida, caracterizando flagrante infração contratual. O principal problema identificado pelos apelantes foi a deficiência na banheira de hidromassagem, que apresentava falhas graves no motor e no sistema de aquecimento, além de problemas com a pressão da água. Embora a apelada tenha realizado uma substituição parcial do motor, o problema persistiu, prejudicando o pleno uso do imóvel. Nos termos do art. 22, inciso IV, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), cabe ao locador a responsabilidade de manter o imóvel em bom estado, realizando as reparações necessárias para garantir as condições adequadas ao seu uso durante o período da locação”, que “Ao não proceder com os devidos reparos na banheira de hidromassagem, item essencial para a funcionalidade do imóvel, a apelada violou seu dever contratual de garantir que o bem estivesse em condições adequadas de habitabilidade. Não menos importante, a apelante, demonstrou nos autos (fls. 313), que a banheira era item essencial, tendo em vista, que em razão das suas cirurgias e das sessões de fisioterapia, a banheira serviria para alívio das suas dores, tanto, que conhecendo dos defeitos, imediatamente comunicou, visando obter soluções efetivas para os problemas apresentados. A inércia da apelada em resolver definitivamente o problema comprometeu o uso normal do imóvel, frustrando as legítimas expectativas dos apelantes, que confiaram na promessa de que o imóvel estaria em perfeitas condições para uso”, que “a APELADA, acabou dando causa para a RESCISÃO DO CONTRATO, tendo em vista a sua recusa injustificável em sanar o vício pré-existente na banheira, mesmo após a APELANTE ter notificado este fato, desde o início da locação, despendendo de tempo e dinheiro pela busca de uma solução no terreno amigável, com aparência de êxito, quando a própria APELADA reconheceu e assumiu o compromisso de que corrigiria os problemas, mas que ao final, abandonou o seu compromisso, impactando diretamente no interesse da APELANTE em exercer a sua faculdade de rescindir o contrato conforme previsão da cláusula IX, parágrafo segundo do contrato. Devendo ser declarada a rescisão contratual por culpa exclusiva da APELADA, em razão de todo transtorno, e omissão em relação aos problemas do imóvel, que acarretou em infração legal e contratual. Devendo ser condenada na multa prevista na cláusula XIX do contrato”, que “não há provas concretas nos autos que demonstrem de forma clara e inequívoca que os apelantes tenham consentido ou autorizado a sublocação. O simples fato de um terceiro, amigo da apelante Marinete, ter promovido a sublocação sem seu conhecimento não pode ser imputado aos apelantes como infração contratual”, que “não há qualquer prova de que os apelantes realizaram a sublocação ou consentiram com ela. Conforme ficou demonstrado, a prática de sublocação foi promovida por um amigo da apelante Marinete, que se hospedou temporariamente no imóvel e, sem o conhecimento dos apelantes, utilizou a plataforma Airbnb para sublocar o bem a terceiros. A responsabilidade por essa prática não pode ser imputada aos apelantes, uma vez que não há provas de que estes tenham sido coniventes ou se beneficiado financeiramente da sublocação”, que “não participaram da sublocação, sendo penalizados indevidamente por atos de terceiros. A aplicação de uma medida tão extrema, baseada em provas frágeis, viola o princípio da proporcionalidade e gera uma injustiça aos locatários” e que “Tanto os locatários (apelantes) quanto a locadora (apelada) contribuíram para a deterioração do relacionamento contratual e para o término antecipado da locação, o que, conforme entendimento doutrinário e jurisprudencial, impede a imposição de multa exclusivamente aos locatários”. Pedem, em caráter sucessivo, a redução do valor da multa.

O recurso foi regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Fica desde logo observado que está prejudicado, por perda de objeto, o exame do pedido de atribuição de efeito suspensivo à apelação.

Cumpre mencionar que a locatária e apelante Marinete Aparecida Cerqueira dos Santos propôs contra a locadora ação

de rescisão contratual cumulada com cobrança de multa por infração contratual e indenização por danos morais, processo nº 1024468-60.2022.8.26.0577, tendo por objeto o mesmo contrato de locação.

Reunidos os processos em primeiro grau, as ações foram instruídas e julgadas simultaneamente.

A locadora, ora apelada, propôs ação de despejo por infração contratual alegando que *“deu em locação aos Requeridos o imóvel com endereço sito a Avenida Cidade Jardim, 1950 - Bairro: Jardim Satélite - São José dos Campos/SP - CEP: 12231-000. Conforme instrumento contratual, o prazo de locação foi fixado em 30 (trinta) meses, iniciando-se em 01 de abril de 2022, com termo final em 31 de outubro de 2024 - doc. Incluso. Ocorre Excelência que chegou ao conhecimento da Autora, por meio de denúncia dos vizinhos, que os Requeridos estavam sublocando o imóvel locado, alugando-o a terceiros, por meio da plataforma AIRBNB (prova inclusa), sem a sua autorização expressa. Nobre Julgador, em observância a cláusula XII do “Contrato de Locação Imóvel Residencial”, verifica-se claramente ser expressamente ser vedado a sublocação do referido imóvel”, que “ao sublocar o imóvel a terceiros, os Requeridos, além de descumprirem o instrumento contratual, alterarão a finalidade residencial, para hospedagem. Veja Excelência que no próprio anúncio veiculado no sistema AIRBNB, se verifica a habitualidade das sublocações, desvirtuando claramente a finalidade residencial do imóvel” e que “a presente ação de despejo não enseja notificação premonitória, em razão da prova do descumprimento do preceito contratual e legal. Assim, ante ao descumprimento mencionado, somado ao comportamento dos Requeridos que ajuizaram demanda infundada em face da Autora, visando unicamente serem indenizados por requerer melhorias indevidas no imóvel com o flagrante intuito de auferir LUCRO, para poder sublocar mais, não restou alternativa senão o ajuizamento da presente ação, buscando a tutela jurisdicional”.*

Os apelantes não negam a sublocação. Sustentam, todavia, que o imóvel foi emprestado a um amigo da família e que não consentiram com a sublocação. Alegam também que *“grande era a confiança que prevalecia entre REQUERIDOS e este terceiro, e as pessoas diferentes vistas por algumas vezes no imóvel, não levantaram, qualquer, suspeitas nos REQUERIDOS de que fossem hóspedes, pois acreditava-se que eram apenas conhecidas deste terceiro, e no sentir dos REQUERIDOS, visitas não violam o contrato de locação, e por essa razão, não se preocuparam”* (fl. 318).

De acordo com o contrato de locação (fls. 16/23), o imóvel foi alugado para a apelante Marinete Aparecida Cerqueira, para fins residenciais, para o período de 1º de abril de 2022 a 31 de outubro de 2024, pelo valor mensal de R\$ 3.900,00, figurando os demais réus como fiadores.

Estabelece a cláusula XII do contrato (fl. 20) que *“o LOCATÁRIO não poderá sublocar ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte nem tampouco ceder ou transferir este contrato a outrem, sem consentimento escrito do LOCADOR, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula XIX, bem como ensejar a propositura de ação de despejo por infração contratual”.*

Não se mostram verossímeis as alegações de que a locatária não tinha conhecimento da sublocação e de que tenha

acreditado, como afirmou, que pensava que as “pessoas diferentes vistas por algumas vezes no imóvel” fossem hóspedes do seu hóspede.

Como locatária e guardiã do imóvel, deveria, no mínimo, ter questionado a hospedagem de terceiros desconhecidos no imóvel por ela alugado.

Ainda que a locatária não tivesse ciência da sublocação, cabe a ela a guarda do imóvel e o cumprimento do contrato de locação, não sendo tal argumento (desconhecimento da sublocação) oponível à locadora, ficando resguardado, todavia, seu direito de regresso contra quem acredita ser o efetivo causador do dano.

Incensuráveis as lúcidas conclusões tiradas pelo MM. Juiz de primeiro grau adiante transcritas:

“A ação de despejo é procedente...”

Com efeito, prova o documento de fls. 16/23 que as partes, em 22.03.22, firmaram contrato de locação do imóvel situado na Avenida Cidade Jardim, 1950, Jardim Satélite, nesta cidade e Comarca.

A locação foi contratada “exclusivamente e estritamente para fins residenciais” (cláusula II, parágrafo primeiro fls. 16), estabelecido no contrato que “O LOCATÁRIO não poderá sublocar ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte nem tampouco ceder ou transferir este contrato a outrem, sem consentimento escrito do LOCADOR, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula XIX, bem como ensejar a propositura de ação de despejo por infração contratual” (fls. 19). Aliás, o artigo 13 da Lei nº 8.245/91 estabelece que a “cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador”.

No entanto, a parte locatária confessou que, ainda que por alegado “período curto” (fls. 315), cedeu posse direta do imóvel ao “Sr. VICTOR” (fls. 315) que, por seu turno, passou a admitir o ingresso de outras pessoas no bem.

E, além de incontroverso, o documento reproduzido a fls. 250/258 prova o fato de que o imóvel, embora locado “exclusivamente e estritamente para fins residenciais” (cláusula II, parágrafo primeiro fls. 16) à corré MARINETE, não só foi oferecido por meio da plataforma Airbnb para temporária e remunerada ocupação por terceiros, mas efetivamente utilizado por pessoas estranhas à locação contratada.

Essas ofertas e utilização temporária, verte dos autos, não contaram com anuência da parte locadora, afigurando-se, portanto, irregulares, seja por falta de consentimento da locadora, seja por implicar desvirtuamento da finalidade da locação contratada.

Se é verdade que a irregularidade foi praticada sem o conhecimento e consentimento da locatária pelo “Sr. VICTOR, que é conhecido da família” (fls. 315) e foi abrigado “no imóvel ora locado, por um período curto de

tempo” (fls. 315), isso é questão a ser resolvida entre eles, parte locatária e “Sr. VICTOR”, constituindo, em relação à parte locadora, res inter alios.

Para a parte locadora importa que: locou o imóvel em tela à corré MARINETE e a mais ninguém para uso residencial; o imóvel foi anunciado em plataforma digital e utilizado por pessoas diversas da locatária para finalidade diversa da locação contratada sem o consentimento da locadora.

Aliás, verifica-se a fls. 275 e 277 que também GABRIEL anunciava o imóvel locado para uso de terceiros e finalidade diversa da residencial.

É o quanto basta ao acolhimento da pretensão da parte locadora, pois houve efetiva infração ao disposto nas cláusulas II, parágrafo primeiro, e XII do contrato celebrado entre as partes, o que acarreta a consequência jurídica do despejo (art. 9.º, II, da Lei 8.245/91), bem assim a incidência da multa prevista na cláusula XIX.

A pretensão da parte autora, portanto, comporta acolhimento”.

Houve, portanto, indubitado descumprimento contratual por parte da locatária, o que enseja a rescisão contratual por sua culpa.

Com relação à alegação dos apelantes de que a locadora teria descumprido o contrato de locação e de que, eventualmente, possa ser caracterizada a culpa recíproca, novamente com acerto o MM. Juiz de primeiro grau dirimiu as controvérsias entre as partes, motivo pelo qual, na forma do que dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça (“*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento*”), os fundamentos da sentença a seguir transcritos também passam a integrar a presente decisão colegiada:

“Nos termos do artigo 22, I, da Lei nº 8.245/91, a parte locadora é obrigada a “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina”.

No caso, a locação foi contratada “exclusivamente e estritamente para fins residenciais” (cláusula II, parágrafo primeiro fls. 16 destes autos).

De outro lado, já se decidiu que “Quem pretende tornar-se locatário de um determinado prédio deve examiná-lo e verificar-se encontra em condições de ser usado seja para residência, seja para comércio ou para qualquer outro fim” (2º TACivSP - Ap. nº 575.889.00/7 - 2ª Câ. - Rel. Juiz Gilberto dos Santos - j. 10.04.00 - v. u.).

Na espécie, a locatária, ao contratar a locação, declarou ter

vistoriado previamente o bem e o recebido o “imóvel objeto deste contrato no estado de uso em que se encontra, sem opor ressalvas ou objeções, já que o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação, conforme Termo de Vistoria e imagens, devidamente assinado pelas Partes, o qual integra o presente contrato, obrigando-se a devolvê-lo, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que recebeu” (cláusula IX, parágrafo primeiro fls. 19).

Também o termo de vistoria foi assinado pelas partes (fls. 24/47) e nele há expressa menção de que, dentre outros, havia problemas na banheira (fls. 38).

Encerrada a instrução, no entanto, não há nos autos elementos de prova que suporte convicção de que os problemas apontados no termo de vistoria e outros detectados posteriormente tenham tornado o imóvel impróprio ao uso a que se destina e foi locado; ao contrário: alegações nesse sentido encontram obstáculo não só no teor do contrato de locação e no termo de vistoria, mas, também, nas características do imóvel descritas nas ofertas realizadas por meio da plataforma Airbnb (fls. 250/251, 257/258) e nas avaliações e comentários das pessoas que se hospedaram no imóvel sem o consentimento da locadora (v. fls. 252/253).

Aliás, não há nos autos demonstração de que a parte locatária, antes da contratação ou por ocasião da assinatura do contrato, tenha comunicado a parte locadora de que existência de banheira em perfeito funcionamento era “item de extrema relevância para concretização do contrato de locação ora discutido” (fls. 313).

Não há falar, destarte, tenha a parte autora dado causa à resolução do contrato ou contribuído para tanto”.

Muito embora a torneira e a banheira da suíte estivessem em um estado “ruim” de conservação (fls. 37/38), tal fato não foi impeditivo para a celebração do contrato de locação.

A locatária e os fiadores assinaram o laudo de vistoria de entrada no dia 29 de março de 2022 sem qualquer ressalva, não havendo provas de que tomaram conhecimento do conteúdo do laudo somente após a assinatura do documento, ônus do qual não se desincumbiram.

Ainda que por abstração se admita como verdadeira a afirmação de que tomaram conhecimento do conteúdo do laudo de vistoria de entrada somente após a assinatura do documento, cabia aos apelantes e mais especificamente à locatária comunicar a existência dos vícios ali apontados tão logo tomaram conhecimento deles, o que, todavia, não ocorreu.

Inaplicável à locatária e aos fiadores a isenção prevista no parágrafo segundo da cláusula XIX (fl. 21), por se tratar de

rescisão por infração aos termos do contrato e por se tratar de faculdade da locadora.

A multa compensatória prevista na cláusula XIX do contrato, fundada na quebra do contrato pela locatária, deve, porém, ser fixada proporcionalmente ao período que ainda restava ser cumprido.

Consoante prescreve o artigo 4º da Lei nº 8.245/91, deve o locatário devolver o imóvel no prazo previsto no contrato ou, de maneira antecipada, desde que pague “a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato”.

A multa contratual está fixada em valor correspondente a 3 “alugueres mensais atualizados” (fl. 20).

Muito embora conste do contrato que o valor do aluguel mensal era de R\$ 3.900,00, a locadora pleiteou a condenação dos réus ao pagamento de multa no valor de R\$ 9.600,00, afirmando se referir “a aplicação da multa contratual no valor de 3 (três) vezes o aluguel vigente” (fl. 11), devendo ser este, portanto, o valor base para o cálculo da sanção.

O contrato teve início em 1º de abril de 2022 e findou em 28 de abril de 2023, com a desocupação voluntária do imóvel, conforme se observa a fl. 555.

Diante disso, e considerando que o pagamento do aluguel era feito todo dia 1º de cada mês (cláusula IV - fl. 17), considera-se que foram cumpridos 13 meses (abril de 2023 presume-se quitado porque o vencimento ocorreu no dia 1º) de um total de 30 meses.

Portanto, dividindo o valor de R\$ 9.600,00 pelo tempo de duração do contrato (30 meses) ($R\$ 9.600,00 / 30 = R\$ 320,00$ por cada mês) e multiplicado o resultado pelo tempo restante a ser cumprido (17 meses), chega-se ao valor da multa de R\$ 5.440,00 ($R\$ 320,00 \times 17$).

Diante disso, é caso de se dar parcial provimento ao recurso apenas para fixar o valor da multa em R\$ 5.440,00, mantidos os consectários legais estabelecidos na sentença, pois quanto a isso não houve insurgência.

A ação proposta pela locadora, portanto, é parcialmente procedente e, tendo havido sucumbência recíproca, mas em proporções distintas, a autora arcará com 20% das despesas processuais, cabendo aos réus o restante.

Sendo vedada a compensação de honorários

advocatícios (Código de Processo Civil, artigo 85, § 14), fica a autora condenada ao pagamento de 20% sobre o valor a que sucumbiu (R\$ 9.600,00 – R\$ 5.440,00 = R\$ 4.160,00), respondendo os réus pelo pagamento de 20% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade concedida à ré Marinete Aparecida Cerqueira.

Fica ratificada a sentença na parte em que julgou improcedente a ação proposta pela locatária Marinete Aparecida Cerqueira dos Santos, ao que se acrescenta que não houve prática de ato ilícito pela locadora, razão pela qual descabe falar em indenização por danos morais.

Na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária devida pela autora, de 15% para 20% sobre o valor atualizado da causa, observada sua condição de beneficiária da justiça gratuita.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar parcial provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator