



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348999

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000481-69.2022.8.26.0035, da Comarca de Águas de Lindóia, em que são apelantes CYBELE SOUZA GUIMARÃES MORGAN e SEAN O DONOGUE MORGAN, são apelados DARILU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., LUCIANE QUEIROZ CHERUBIM, DANIEL CHERUBIM e ANTÔNIO ROBERTO FERRAZ BUENO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09459

APELAÇÃO Nº: 1000481-69.2022.8.26.0035

COMARCA: ÁGUAS DE LINDÓIA

APELANTES: CYBELE SOUZA GUIMARÃES MORGAN E SEAN O'DONOGUE MORGAN

APELADOS: DARILU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS

LOCAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Ação improcedente e reconvenção procedente. Insurgência dos autores reconvindos somente em relação à improcedência da ação principal. Alegação de que os autores desocuparam o imóvel em 09/06/2023. Chaves que foram entregues somente em 13/07/2023. Não comprovação de que os requeridos teriam se recusado a receber as chaves na data da alegada desocupação. Aluguéis devidos até a data da efetiva entrega das chaves. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Pedido de aditamento do contrato de locação pelo fato de a proprietária do imóvel não ter figurado como locadora no contrato. Concordância da parte ré. Perda superveniente do objeto em razão do término do contrato de locação. Providência que, de todo modo, era dispensável, considerando que o locador do imóvel não precisa, necessariamente, ser o proprietário. Danos materiais não comprovados. Inexistência de ato ilícito cometido pelos requeridos. Danos morais não configurados. Sentença mantida. **Recurso não provido.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que extinguiu o pedido de aditamento contratual, pela perda superveniente do objeto e julgou improcedente a ação principal, condenando os autores ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, incumbindo metade de tal verba à patrona de Antonio Bueno, excluído da lide às fls. 315/316. A reconvenção foi julgada procedente, para condenar os autores reconvindos ao pagamento da multa prevista na cláusula 6 do contrato, acrescida de juros de 1% ao mês a partir da publicação da intimação para

contestar a reconvenção, e correção monetária desde o ajuizamento da ação. Em razão da sucumbência, os autores reconvidados deverão arcar com o pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00.

Recorrem os autores sustentando, em suma, que efetuaram o pagamento dos aluguéis em juízo, e desocuparam o imóvel em 09/06/2023; que solicitaram que a entrega das chaves fosse feita em juízo, mas que o magistrado considerou que a entrega foi efetuada somente em 13/07/2023; que os requeridos se recusaram a receber as chaves na data da desocupação; que o pedido de indenização por danos materiais não foi impugnado pelos réus; que a retificação do contrato de locação não foi providenciada pelos réus; e que sofreram danos morais. Requerem a condenação dos requeridos ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 30.763,26, a restituição da caução, no valor de R\$ 8.400,00, e o pagamento de indenização por danos morais no valor sugerido de R\$ 5.000,00 para cada um dos autores (fls. 365/380).

Em juízo de admissibilidade verifica-se que o recurso é tempestivo, encontra-se preparado (fls. 382/383 e 407/408), e foi respondido (fls. 387/393), devendo ser processado.

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório.

Os apelantes celebraram contrato de locação com a requerida Darilu – Empreendimentos Imobiliários, com início em 08/12/2021 e término previsto para 09/06/2023. Alguns meses após o início da locação, descobriram que a proprietária do imóvel é a corré Luciana Queiroz Cherubim, e não a empresa locadora (Darilu).

Diante disso, ajuizaram a presente ação pleiteando a concessão de tutela antecipada a fim de que pudessem depositar nos autos os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valores mensais da locação, o que foi deferido. Além disso, requereram o aditamento do contrato, para que constasse o nome da real proprietária, a fim de possibilitar a averbação da locação na matrícula do imóvel, sob pena de multa diária, e a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 para cada autor. Constou no pedido, outrossim, que *“caso não seja possível a regularização da locação pelos requeridos sejam obrigados a indenizar os autores por Danos Materiais em todos os valores dispendidos no imóvel e já suscitados nos autos, inclusive o valor da caução e ou, diante do princípio da boa fé dos autores em toda situação relatada, e diante dos requeridos confessadamente assumirem serem os reais proprietários do bem, apesar da prova material divergiu da alegação, ser determinado por este Juízo como garantia contratual da avença, sejam autorizados os suplicantes a cumprirem integralmente os 30 meses contratuais inicialmente combinados, sem prejuízo também da aplicação dos Danos Morais acima já requerida e a devolução da caução.”* (fls. 11).

Os requeridos concordaram com a retificação do contrato, esclarecendo que a empresa Darilu, locadora, é administrada e possui como sócio o requerido Daniel, que é pai da requerida Luciana, proprietária do imóvel, a qual outorgou a Daniel uma procuração dando-lhe poderes para administrar o imóvel em discussão. Além disso, sustentaram a improcedência do pedido subsidiário e de indenização por danos morais e apresentaram reconvenção pleiteando a condenação dos autores ao pagamento da multa contratual por sublocarem o imóvel.

Houve perda superveniente do pedido de aditamento contratual, em razão do término da relação locatícia, e a ação principal foi julgada improcedente. A reconvenção foi julgada procedente, insurgindo-se os autores somente no que tange à improcedência da ação principal. Todavia, razão não lhes assiste.

Embora os apelantes aleguem que a desocupação do imóvel ocorreu em 09/06/2023, a entrega das chaves se deu somente em 13/07/2023. A



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alegação de que os requeridos se recusaram a receber as chaves no dia 09/06/2023 não restou comprovada, e foi apresentada somente nas razões do presente recurso.

Deste modo, não se pode considerar a data da alegada de desocupação, razão pela qual os apelantes deverão arcar com o pagamento dos aluguéis até a data da efetiva entrega das chaves, isto é, 13/07/2023. Nesse sentido:

“Civil e processual. Locação de bem imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Sentença de parcial procedência. Pretensão dos réus à anulação ou à reforma. Determinação ao fiador para recolhimento em dobro do preparo, sob pena de não conhecimento do recurso, que não foi atendida. Deserção caracterizada. RECURSO NÃO CONHECIDO EM RELAÇÃO AO FIADOR. Tese de nulidade da sentença por cerceamento de defesa rejeitada. Como destinatário da prova pode o magistrado indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, como dispõe o artigo 370, do Código de Processo Civil. A mera desocupação do imóvel pelo locatário não encerra a locação, sendo necessária a comprovação da entrega das chaves ao locador ou ao seu representante legal, mediante recibo (prova documental). Locador que não se desincumbiu do ônus de comprovar o pagamento dos aluguéis vencidos a partir de abril de 2023 até a data da entrega das chaves. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1001479-49.2023.8.26.0246; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ilha Solteira - 2ª Vara; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 21/10/2024)

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA – CONTRATO

ESCRITO – FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO AUTOR - ÔNUS DOS RÉU - NÃO COMPROVAÇÃO - INADIMPLEMENTO DA PARTE LOCATÁRIA DEMONSTRADO - INFRAÇÃO LEGAL E CONTRATUAL DO LOCADOR - NÃO OCORRÊNCIA – ENTREGA DAS CHAVES QUE DEVE SER CABALMENTE COMPROVADA PELO LOCATÁRIO QUE DEVE CONSIGNÁ-LAS EM JUÍZO EM CASO DE EVENTUAL RECUSA NO SEU RECEBIMENTO – INQUILINO QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS PROBATÓRIO - ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS QUE SÃO DEVIDOS ATÉ A IMISSÃO NA POSSE PELO LOCADOR - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. I - Caso o bem objeto da locação não atendesse aos interesses do locatário ou não apresentasse condições razoáveis de uso, competia à ele não realizar o contrato, rescindir o ajuste ou procurar outro bem de acordo com a pretensão, hipótese que não dá azo ao inadimplemento de parte dos locativos, conforme restou demonstrado nos autos; II - Havendo eventual recusa no recebimento das chaves pelo locador, ou ainda negativa quanto à emissão de recibo, compete ao locatário providenciar a consignação destas em juízo. A simples desocupação do imóvel sem a entrega das chaves caracteriza abandono e não encerra as obrigações contratuais da parte locatária, inclusive a de pagamento.” (TJSP; Apelação Cível 1009061-47.2023.8.26.0005; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro: 19/09/2024)

“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. CONTROVÉRSIA ACERCA DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL, EM CUMPRIMENTO AO QUE FICOU DECIDIDO NA SENTENÇA PROFERIDA NA AÇÃO

DE DESPEJO. MERA ALEGAÇÃO DOS LOCATÁRIOS DE QUE DESOCUPARAM O IMÓVEL. PONTO CONTROVERTIDO. ÔNUS DE COMPROVAR A DESOCUPAÇÃO DOS LOCATÁRIOS. DECISÃO QUE CONSIDEROU A DATA DA IMISSÃO NA POSSE DA LOCADORA MANTIDA. O ônus de comprovar a entrega das chaves ao término da locação é do locatário. Havendo eventual recusa, tem o dever de consigná-las em juízo, sob pena de ficar responsável pelos alugueres até a efetiva retomada. Agravo improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2207610-64.2024.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/09/2024; Data de Registro: 05/09/2024)

Os requeridos, na contestação, concordaram expressamente com o aditamento do contrato para alteração do nome do locador. Todavia, a r. sentença foi proferida após o término do contrato de locação, razão pela qual o aditamento mostrou-se desnecessário, tendo havido perda superveniente do objeto.

Conforme acima exposto, os autores pleitearam a “regularização” da locação ou, caso não fosse possível, que os requeridos fossem obrigados a indenizar os autores dos valores despendidos no imóvel (R\$ 30.763,26), inclusive o valor da caução.

Ocorre que, além da concordância da parte ré com o aditamento contratual, houve perda do objeto, em razão do término do prazo da locação, de onde se infere que o pedido subsidiário de indenização por danos materiais não poderia, de fato, ser acolhido, tanto porque a locação encontrava-se regular, como porque a alteração do nome do locador também era possível.

Não obstante, é certo que o pedido de indenização por danos materiais era mesmo improcedente. Com efeito, os autores pediram o reembolso de diversas despesas, inclusive pelos gastos com tela de proteção, lustres, fogão de embutir, lavadora de alta pressão, quadros, poltrona, sofá, *“tapete grande pois o chão de ardósia é gelado e para proteger o filho de 3 anos do frio”, “robô aspirador pois a casa é muito grande”* (fls. 04), gastos que são de responsabilidade dos próprios locatários e que jamais poderiam ser exigidos dos locadores.

Ademais, os poucos demonstrativos de transferência (Pix) juntados (fls. 77/83) não comprovam que os pagamentos tenham sido efetuados para a realização de serviços essenciais no imóvel. Deste modo, por qualquer ângulo que se analise a questão, o pedido indenização por danos materiais é descabido.

É importante registrar que a r. sentença autorizou que os aluguéis remanescentes fossem descontados da caução (fls. 349), com o que concordaram expressamente os apelados (fls. 391). Destarte, infere-se que o valor da caução será devolvido aos autores em razão do término da locação, com os descontos devidos.

No que tange à indenização por danos morais, razão também não assiste aos apelantes.

Isso porque não houve qualquer conduta ilícita por parte dos apelados.

O fato de a proprietária do imóvel não ter constado como locadora no contrato de locação não trouxe consequência alguma para os autores locatários. Ademais, não é necessário que o locador seja, necessariamente, proprietário do imóvel:

“Apelação - Ação de despejo - Locação de imóvel não residencial -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sentença de procedência - Apelo do locatário - Pretensão de declaração de nulidade do contrato porque impossível o objeto - Rejeição - Ausência de comprovação de que se tratava de bem público - Locador que não precisa ser proprietário do bem, como arguido pelo apelante, bastando ter a posse - Inadmissibilidade de conduta contraditória ('venire contra factum proprium') - Alegação de recusa do locador em receber aluguéis - Rejeição, inexistindo prova nesse sentido - Devedor que poderia consignar valores devidos, ademais, do que não se tem notícia - Supostas benfeitorias feitas no imóvel não provadas - Contrato que dispõe sobre renúncia ao direito de indenização ou retenção - Valor já levantamento pelo locador a título de honorários de sucumbência, ausente cobrança quanto aos locatícios e encargos da locação - Sentença mantida - Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 0066742-03.2007.8.26.0506; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/11/2023; Data de Registro: 17/11/2023)

"LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO LOCADOR QUE NÃO PRECISA SER PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL LOCADO, MAS APENAS TER DIREITO DE POSSE, DE MODO A TRANSFERIR O USO E GOZO DO BEM - IMÓVEL TRANSFERIDO POR MEIO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO E CESSÃO DE DIREITOS ILEGITIMIDADE ATIVA CONFIGURADA HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MANTIDOS - SENTENÇA MANTIDA. Apelações improvidas." (TJSP; Apelação Cível 0212097-64.2008.8.26.0100; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2013; Data de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 02/10/2013)

Como se vê, os apelados não cometeram atos ilícitos. Ademais, não se verifica nem mesmo a ocorrência de quaisquer danos aos autores locatários, que permaneceram no imóvel ao longo da locação e não lograram comprovar que tenham sido lesados pelos requeridos.

Portanto, a improcedência da ação era medida de rigor, ficando integralmente mantida a r. sentença.

Por fim, e com fulcro no art. 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios a serem pagos pelos apelantes ao patrono dos apelados de 5% para 10% sobre o valor atualizado da causa, ficando mantidos os 5% à patrona de Antonio Bueno (fls. 350).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator