



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360670

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027893-32.2021.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante ERIKA RODRIGUES LEONARDI (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelada VIVIANE PAZ COELHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1027893-32.2021.8.26.0577

Comarca: São José dos Campos

Apelante: Erika Rodrigues Leonardi

Apelado: Viviane Paz Coelho

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Dr(a). Patrícia Helena Feitosa Milani

VOTO Nº 11155/2025 APG

Locação de imóvel. Ação de restituição de caução. Alegação de não devolução do valor da caução dada como garantia do imóvel locado. Falta de demonstração de que os danos decorreram de má utilização do imóvel. Ação julgada parcialmente procedente.

Apelação da ré. Renovação dos argumentos anteriores. Realização de vistoria unilateral. Supostos gastos que não podem ser atribuídos à autora. Sentença mantida. Recurso improvido, com observação.

Trata-se de ação de restituição de caução proposta por Viviane Paz Coelho em face de Erika Rodrigues Leonardi, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 237/241 para condenar a requerida a devolver à autora o valor da caução (R\$ 5.000,00 – cinco mil reais) abatidos os R\$438,49 (quatrocentos e trinta e oito reais e quarenta e nove centavos) já recebidos, totalizando o valor de R\$ 4.561,51, com correção pela Tabela do TJ a partir do fim do contrato (01/12/2020), além da multa equivalente ao valor de dois aluguéis atualizada pela Tabela do TJSP também a partir da data final do contrato, ambos acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Em face da sucumbência mínima da autora, a ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários fixados em 10% sobre a condenação, observada a gratuidade.

Inconformada, recorre a ré. Em suas razões recursais renova as alegações anteriores e afirma ter constatado inúmeros danos causados por uso impróprio do imóvel. Afirma que: “não houve quebra de nenhuma das cláusulas contratuais, bem como, não há que se falar em multa contratual e diante dos

laudos e orçamentos anexados, a devolução da caução foi feita de forma correta, haja vista que a Apelante utilizou parte do valor para cobrir os prejuízos que a Apelada deixou no imóvel.”.

Contrarrazões às fls. 286/297.

É o relatório do necessário.

O recurso não comporta provimento, respeitado entendimento em sentido diverso.

A discussão versa sobre a não devolução do valor da caução por parte da locadora sob a alegação de supostos danos constatados no imóvel locado à autora apelada, e que teria sido devolvido em condições diversas daquela do início da locação.

Com relação aos alegados danos ocorridos no imóvel objeto do contrato de locação, o que se vê é que os documentos acostados aos autos não são suficientes para levar à conclusão apontada pela apelante.

Com efeito, referidos documentos são insuficientes para demonstrar, de forma segura, o estado de conservação do bem quando do início da locação.

Não se pode afirmar, com certeza, quando ocorreram os alegados danos e que tenham eles sido causados pelo locatário.

Ora, a comprovação de que o imóvel objeto da lide supostamente teria sido danificado pelo locatário após a locação, era imprescindível para demonstrar o alegado pela autora. E tal prova não restou efetivada.

De fato, findo o prazo da locação, o locatário é obrigado a devolver o imóvel locado no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, nos termos do artigo 23, Inciso III, da lei nº 8.245/91.

A lei do inquilinato prevê que o locatário não será responsável pelos danos decorrentes do uso normal do bem. Ademais, não há recibo de entrega das chaves com observações, nem laudo de vistoria final assinado pela locadora, tornando as impugnações frágeis e insuficientes para contestar ou invalidar as alegações da parte ré.

A caução que deveria ter sido devolvida, mas não foi. Assim, é cabível a incidência da multa estipulada, devido ao descumprimento contratual.

Assim, não comprovada a responsabilidade da apelada pelos danos reclamados, não se pode admitir a cobrança por seu reparo, sendo de rigor, a manutenção da r. sentença atacada, tal como lançada.

Finalmente, em atenção ao §11 do art. 85 do CPC, majoro o percentual dos honorários advocatícios arbitrados em primeira instância para mais 3%.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, com observação.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO

Relator