



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

Registro: 2025.0000376167

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025325-96.2020.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante PAULO SERGIO ROMA, são apelados CLEUSA APARECIDA CUNHA JUNQUEIRA, ICATU CAPITALIZAÇÃO S/A e RENTSUL IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

VOTO N° 27.456

APELAÇÃO N° 1025325-96.2020.8.26.0506

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO (8ª VARA CÍVEL)

APELANTE: PAULO SÉRGIO ROMA

APELADAS: ICATU CAPITALIZAÇÃO S/A e CLEUSA APARECIDA CUNHA JUNQUEIRA

INTERESSADA: RENTSUL IMÓVEIS LTDA.

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: ARMENIO GOMES DUARTE NETO

LOCAÇÃO - Imóvel residencial - Ação de restituição de caução cumulada com indenização por danos morais - Sentença de procedência em relação a um dos réus - Apelo do autor - Abuso de poder do mandatário - Responsabilidade da locadora, mandante, caracterizada - Artigo 679 do Código Civil - Empresa de capitalização que agiu em conformidade com as instruções recebidas - Apelação parcialmente provida

A sentença de fls. 359/362, cujo relatório é adotado, complementada pela decisão de fls. 401/402 proferida em sede de embargos de declaração, julgou “*PROCEDENTE a pretensão, com fundamento no art. 487, inc. I, do CPC, e o faço para condenar apenas a ré Rentsul Imóveis Ltda a pagar ao autor a quantia de: a) R\$ 10.000,00 a título de danos materiais, com correção monetária (pela tabela prática do TJSP) desde a data do resgate indevido e juros legais de mora desde a citação; b) R\$ 7.000,00 a título de danos morais, com correção monetária (pela tabela prática do TJSP) desde a publicação desta sentença e juros legais de mora desde a citação. Condeno a ré Rentsul Imóveis Ltda ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação. Pelo princípio da causalidade, a autora arcará com o pagamento dos honorários advocatícios dos patronos das rés Cleusa e Icatu, que fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa (sendo metade para cada advogado/grupo de advogados de cada ocupante do polo passivo)*”.

Apela o autor (fls. 405/412) alegando que “*a sentença merece reforma no que tange à ausência de condenação dos Correqueridas Icatu e Cleusa, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas. Consoante se verifica na r. sentença de fls. 359/362, o MM. Juízo de primeiro grau decidiu que apenas a Correquerida “Rentsul” seria a responsável pelo pagamento da condenação. A r. sentença fundamentou que a Correquerida Icatu, Apelada, deu cumprimento ao pedido de execução da caução, não podendo ser responsabilizada em razão de o documento de fls. 178/180 aparentar ser idôneo. Também entendeu que a Correquerida Cleusa, Apelada, não poderia ser responsabilizada por ter a imobiliária agido com evidente excesso de mandato, pedindo a execução da caução sem haver causa para tanto e não a comunicando do ocorrido. Entretanto, deixa a r. decisão de considerar que a relação sub judice é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, pois a Apelante contratou, com a Apelada “Icatu”, um título de capitalização e, como se sabe, o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras (Súmula 297, do C. STJ). Cuidando-se de relação consumerista, seria necessário considerar, por um lado, a solidariedade existente entre todas as Apeladas - integrantes da cadeia de consumo - e, por outro, que à Apelada seria impossível produzir relatórios e outros documentos além dos disponibilizados nos autos (artigo 373, inciso I do Código de Processo Civil c.c. art. 6º, inc. VIII, do Código de Defesa do Consumidor). Além do mais, embora a Apelada Icatu tenha supostamente apenas cumprido a “Carta de Execução de Caução” de fls. 178/180, fato é que deveria ter diligenciado antes de proceder com o resgate do valor do título de capitalização. Nesse espeque, a Apelada falhou ao não verificar a existência e a veracidade do alegado débito, agindo de*

forma negligente e causando evidente dano ao Apelante, que, inclusive, tentou a solução da controvérsia pela via extrajudicial e nunca obteve êxito. A ausência de diligência prévia, inclusive, desvirtua a boa-fé da Apelada. Outrossim, totalmente desarrazoado crer que a Apelada Cleusa nada sabia a respeito do levantamento dos valores. Como proprietária do imóvel, que outorgou poderes à imobiliária para administrar o contrato de locação, é responsável pela escolha e fiscalização da administradora. Diante do exposto, necessário o reconhecimento da responsabilidade da Apelada Icatu e da Apelada Cleusa, com a reforma da decisão para condená-las nos mesmos moldes da condenação da Requerida Rentsul”.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 420/424 e 431/437).

É o relatório.

Consta da inicial que “na data de 20/06/2013, o autor firmou contrato de locação com a Ré, proprietária do imóvel, objeto do instrumento, situado na Avenida Califórnia, nº 275, CEP: 06515-006, bairro situado em Ribeirão Preto/SP, intermediado pela imobiliária, que também figura o polo passivo da presente demanda. Como caução, o Autor ofereceu um título de capitalização que possuía junto à Ré SULAMÉRICA, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a fim de quitar eventual inadimplemento contratual. O instrumento particular tinha seu término previsto para a data de 19/12/2015, vigorando, portanto, por, praticamente, dois anos e meio (trinta meses). Em 23/11/2015, a Ré, representada pela imobiliária corré, remeteu carta de execução (doc. 2) à corré SULAMERICA, reivindicando para si, os valores correspondentes ao título de capitalização oferecido como caução. O pedido foi atendido pela SULAMERICA, constando no documento, a existência de suposto débito equivalente a R\$ 11.000,00 (onze mil reais), desde 19/11/2015. O Autor tentou, por diversas vezes, estabelecer contato com a corré SULAMÉRICA, havendo sido instruído a tratar com uma empresa denominada ICATU SEGUROS (conforme troca de e-mails anexa), que poderia prestar os esclarecimentos acerca da retirada do referido valor. Foram várias as tentativas do Autor em solucionar a questão, mas não obteve resposta satisfatória, tampouco o ressarcimento. Em 20/01/2016, foi assinado instrumento particular de distrato (doc. 3), com a Ré locadora, constando neste a quitação de quaisquer obrigações, tanto a principal como as acessórias, não havendo valor algum em aberto. Não obstante, os valores levantados junto à SULAMERICA devem ser ressarcidos pelas razões de direito a seguir expostas”.

Respeitado o entendimento do MM. Juiz de primeiro grau, o inconformismo comporta parcial acolhimento.

Conforme se depreende da leitura da procuração de fl. 180, a corré Cleusa Aparecida Cunha Junqueira outorgou poderes a André Luis Cicilio para, dentre outros, “receber aluguéis e quitar recibos, fazer executar e cumprir as cláusulas contratuais, (...) promover cobranças amigáveis e ou requerer despejos dos locatários por quaisquer dos pressupostos previstos na Lei 8.245/91, assim como defender o outorgante nas ações contra o mesmo intentadas, firmar acordos e compromissos”.

Diante dos poderes outorgados, verifica-se que o ato praticado pelo mandatário, ao requerer indevidamente o resgate do título de capitalização (fls. 178/179), não foi de excesso de poder, extrapolando aqueles recebidos, mas de abuso de poder, uma vez que estava autorizado a receber, em nome da outorgante, créditos decorrentes do contrato de locação do imóvel.

Em consequência, deve a corré Cleusa Aparecida

Cunha Junqueira responder solidariamente pelo abuso de poder praticado pelo mandatário, na forma do artigo 679 do Código Civil (*“Ainda que o mandatário contrarie as instruções do mandante, se não exceder os limites do mandato, ficará o mandante obrigado para com aqueles com quem o seu procurador contratou; mas terá contra este ação pelas perdas e danos resultantes da inobservância das instruções”*).

Em caso análogo, observou este Tribunal de Justiça que *“existe uma diferença entre a atuação do mandatário quando este age com excesso de poderes e quando age com abuso de poder. O excesso de poderes ocorre quando o mandatário extrapola os limites de poderes que lhes foram conferidos pelo contrato, o que significa dizer que age sem poderes. O abuso de poder, por sua vez, ocorre quando o mandatário, apesar de agir dentro dos limites de poder que lhe foram conferidos, procede de maneira a contrariar os interesses do mandante, ou seja, ele detém o poder, mas está subvertendo-o em prejuízo da vontade daquele que o concedeu. No primeiro caso, quando há excesso de poderes, o mandante não pode ser responsabilizado, salvo se for do seu interesse ratificar o ato, conforme redação do artigo 662 do Código Civil. No entanto, conclusão diversa ocorre quando há abuso de poder. Isso porque o terceiro de boa-fé não tem condições de ter conhecimento dos interesses do mandante para verificação do abuso de poder no momento da realização do negócio. Assim, como o ato praticado está a ocorrer dentro dos limites dos poderes conferidos, passa o mandante a responder solidariamente com o mandatário, conforme redação do art. 679 do Código Civil”* (1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Apelação nº 1007619-53.2020.8.26.0554, Relator Desembargador Alexandre Lazzarini, 30/04/2024).

No tocante à corré Icatu Capitalização S/A, ainda que aplicável o Código de Defesa do Consumidor em sua relação com o titular dos direitos decorrentes do título de capitalização, bem andou o MM. Juiz ao observar que ela *“deu cumprimento ao pedido de execução da caução. Como tal, não havia como ela diligenciar (e nem lhe era exigível que o fizesse) acerca da veracidade do conteúdo do documento de p. 178/180, já que aparentava ser idôneo, ainda mais porque a boa-fé se presume. Sendo assim, não pode responder pelos danos que ao autor foram causados”*.

Diferentemente do que se espera de uma seguradora em um contrato típico de seguro, com a regulação do sinistro, o caso dos autos revela que a locadora estava autorizada, pelo locatário, a requerer o resgate do título, que tinha previsão de renovação automática a cada doze meses (fl. 181), não se impondo à corré Icatu Capitalização S/A a providência aventada pelo apelante diante do requerimento a ela apresentado (fls. 178/180).

Em consequência, o recurso comporta provimento parcial para se julgar procedente a ação em relação à corré Cleusa Aparecida Cunha Junqueira, impondo-se a ela, em caráter solidário, a condenação imposta à corré Rentsul Imóveis Ltda., inclusive em relação aos encargos de sucumbência.

Parcialmente provido o apelo, inviável a majoração

da verba honorária de sucumbência, considerando o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que “*É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso*” (2ª Seção, AgInt nos EREsp nº 1.539.725/DF, Relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, DJe de 19.10.2017).

No mesmo sentido: **1ª Turma**, AgInt no AREsp nº 1.885.652/RS, Relator Ministro Manoel Erhardt, Desembargador Convocado do TRF5, DJe de 25.5.2022; **2ª Turma**, AgInt no REsp nº 1.973.515/PR, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, DJe de 6.5.2022; **3ª Turma**, AgInt nos EDcl no AREsp nº 1.818.635/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, DJe de 28.4.2022; **4ª Turma**, AgInt no AREsp nº 1.884.143/DF, Relator Ministro Raul Araújo, DJe de 3.5.2022.

Ressalte-se que a ausência de majoração da verba honorária de sucumbência decorre da adoção de entendimento pacificado pelas Turmas de Direito Público e de Direito Privado do Superior Tribunal de Justiça (1ª a 4ª Turmas) acerca da matéria, considerando que o caso em exame não conta com a presença concomitante de todos os requisitos apontados (o recurso está sendo parcialmente provido, e não “*desprovido*” ou “*não conhecido integralmente*”), tornando evidente que eventual inconformismo demanda a interposição de recurso para referida Corte Superior.

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

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator