



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388912

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011739-11.2022.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que são apelantes ELIANA REGINA BAPTISTA DE CAMARGO (JUSTIÇA GRATUITA) e ROSELI APARECIDA MICHELON (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados FILIPE HENRIQUES NALDONI (JUSTIÇA GRATUITA), MONICA JULIANA LOPES (JUSTIÇA GRATUITA) e JOSÉ AILTON DE SANTANA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1011739-11.2022.8.26.0477

Apelantes: Eliana Regina Baptista de Camargo e Roseli Aparecida Michelin

Apelados: Felipe Henriques Naldoni, J.A.D.S. Santana Corretor de Imóveis e Monica Juliana Lopes

Comarca de Praia Grande – 4ª Vara Cível

Juiz de Direito: João Walter Cotrim Machado

Voto nº 39410

Apelação cível. Locação de imóvel residencial. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantia paga e indenização por danos morais e materiais. Sentença de parcial procedência da ação principal e da reconvenção. Apelo das autoras reconvidadas/ locatárias.

Alegação de existência de problemas no imóvel locado. Locatárias que assinaram o contrato e o termo de vistoria inicial, reconhecendo o estado do imóvel “na mais perfeita ordem e condições de uso”, “tudo em perfeito estado de funcionamento, sem qualquer defeito”. Constatados os problemas no bem, as autoras optaram por rescindir o contrato antes da expiração do prazo legal para a realização dos reparos. Com base no parágrafo único do art. 26 da Lei de Locações, elas ainda não tinham o direito de resilir o contrato com base nas alegadas avarias do imóvel. Não demonstrado que o bem estivesse inabitável ou inservível para a locação residencial. Culpa das locatárias pela rescisão.

Caução. O valor dado em caução pode ser deduzido do débito locatício.

Indenização por danos materiais fundada em gastos com nova mudança das autoras. Pleito indenizatório que não comporta acolhida, porque a rescisão do contrato de locação se deu por culpa das próprias locatárias.

Danos morais não caracterizados. Uma vez não observado o disposto no art. 26, parágrafo único, da Lei de Locações e não reconhecida a culpa dos réus na rescisão da avença, inexistente ato ilícito perpetrado por eles que respalde a pretendida indenização por danos morais.

Reconvenção. Contrato de locação rescindido antecipadamente pelas locatárias. Incidência da regra prevista no art. 4º da Lei de Locações. Pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, consoante bem deliberado na r. sentença.

Apelação parcialmente provida.

A r. sentença proferida às fls. 358/364, destes autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantia paga e indenização por danos morais e materiais, movida por **ELIANA REGINA BAPTISTA DE CAMARGO e ROSELI APARECIDA MICHELON**, em relação a **FILipe HENRIQUES NALDONI, J.A.D.S. SANTANA CORRETOR DE IMÓVEIS e MONICA JULIANA LOPES**, julgou: a) parcialmente procedente o pedido na ação principal, para rescindir o contrato de locação firmado pelas partes, bem como condenar o corréu Filipe Henriques Naldoni a devolver às autoras o valor de R\$ 1.000,00 e a lhes pagar indenização de R\$ 250,00, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; e b) parcialmente procedente o pedido reconvenicional, para condenar as autoras reconvindas ao pagamento da multa contratual proporcional e do aluguel pelo período em que estiveram na posse do imóvel.

A sucumbência foi partilhada proporcionalmente: na ação principal, foram aproveitados 60% do montante apurado em favor das autoras e 40% em favor dos requeridos, os quais foram ainda condenados ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação; na reconvenção, ambas as partes foram condenadas ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 15% do valor da condenação, na proporção de 60% em favor dos réus reconvintes e 40% em favor das autoras reconvindas.

Apelaram as autoras reconvindas (fls. 386/405), alegando, em síntese, que: a) pagaram caução no valor total de R\$ 2.500,00, sendo R\$ 1.500,00 na assinatura do contrato e R\$ 1.000,00 em 20/05/2022; b) permaneceram na posse do imóvel por 30 dias, mas

a r. sentença determinou a devolução de apenas R\$ 1.000,00, sem esclarecer o destino da diferença, razões pelas quais deve ser considerado quitado o aluguel que venceria em 10/06/2022, no valor de R\$ 1.500,00; b) os vícios do imóvel foram identificados e informados à imobiliária antes da entrega das chaves, sendo firmado compromisso de saneamento, que não ocorreu; c) os vícios incluíam falta de energia, problemas elétricos, ausência de itens de segurança, infiltrações, ausência de fechaduras e porta no banheiro, tornando o imóvel impróprio para moradia; d) apesar de permitirem o acesso de terceiros para os reparos necessários, estes não foram realizados, havendo interferência do pai do locador, retenção das chaves reservas e promessas não cumpridas pela imobiliária; e) a r. sentença não reconheceu as falhas do locador e da imobiliária; f) é inverídico o termo de vistoria inicial, visto que confiaram no compromisso de regularização do imóvel; g) os reparos urgentes não foram realizados e o imóvel foi entregue sem condições mínimas de habitação, o que lhes causou danos materiais e morais; h) houve gastos com eletricitista, montador de móveis, faxina, nova mudança e caução, os quais não foram reconhecidos integralmente na r. sentença.

Pediram a reforma da r. sentença, para que os pedidos iniciais sejam acolhidos e os pleitos reconventionais rejeitados.

A apelação, não preparada por serem as apelantes beneficiárias da assistência judiciária (fls. 342/343), não foi contrarrazoada (fl. 409).

É o relatório.

A decisão de fl. 383 rejeitou os embargos de declaração e foi disponibilizada no DJE em 26/07/2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (fl. 385); a apelação, protocolada em 19/08/2024, é tempestiva, por força do artigo 1.026,

caput, do CPC.

As autoras ajuizaram esta ação, alegando, em suma, que: a) entre os dias 26 e 27/04/2022 procuraram a imobiliária J.A.D.S com o objetivo de locar um imóvel; b) visitaram inicialmente uma unidade em condomínio, mas, diante da indicação da suposta corretora Mônica, corré, sobre um imóvel isolado — o que lhes interessava devido ao fato de o filho de Roseli ser portador de deficiência intelectual —, agendaram nova visita para o fim da tarde, por volta das 17h50, no imóvel sem energia elétrica, o que impediu a verificação dos seus defeitos; c) iniciaram tratativas de locação sob a condição de que o imóvel seria entregue em perfeitas condições de uso, com ciência do locador e da imobiliária corré quanto aos problemas existentes e responsabilidade assumida por eles para os corrigir; d) assinaram o contrato e reconheceram firma antes da viagem da coautora Roseli, cuja mudança já estava marcada para os dias 09 ou 10/05/2022; e) em 30/04/2022, com o contrato já pronto, pediram nova visita ao imóvel, o que só foi possível em 02/05/2022, data em que a coautora Eliana constatou infiltrações e outros problemas, agravados por chuvas nos dias seguintes; f) confiando na promessa de que os defeitos seriam sanados antes da entrega das chaves, mantiveram o planejamento da mudança; g) a corretora Mônica, intermediando toda a negociação, afirmou reiteradas vezes que os reparos estavam sendo feitos, chegando a indicar profissional para limpeza, ao custo de R\$ 200,00, cujo serviço foi prestado de forma inadequada; h) entre a segunda visita e a data da mudança, a corré Mônica continuou prometendo reparos, inclusive a religação da energia elétrica, que não foi providenciada corretamente — sendo enviado apenas protocolo de “falta de energia” e não de religação, razão pela qual o imóvel permaneceu sem luz até 13/05/2022; i) foram

agendadas datas para reparos que não eram cumpridas, havendo apenas orçamentos, sem execução, com interferências indevidas dos pais do locador na relação contratual e retenção de chaves por parte deste; j) diante da ausência de providências, propuseram distrato com abatimento proporcional do tempo de uso na caução e restituição do saldo residual, proposta recusada pela imobiliária e pelo locador; k) reiteraram a proposta por meio de notificação com AR; l) a imobiliária afirmou que a entrega antecipada do imóvel representaria quebra contratual, por terem supostamente aceitado as datas de conserto; m) a imobiliária, embora mandatária do locador, agiu com negligência e má-fé ao permitir a intermediação de Mônica —pessoa não registrada no CRECI—, que exerceu todas as funções de corretora, passando a se apresentar como secretária quando surgiram os problemas; n) a ausência de profissional credenciado configura infração à Lei nº 6.530/78, que regula a profissão de corretor de imóveis, atraindo a responsabilidade solidária da imobiliária; o) no ato da assinatura do contrato, pagaram R\$ 1.480,00 via Pix e R\$ 20,00 em espécie, como caução, ficando acordado que o restante (R\$ 1.500,00) seria pago na entrega do imóvel, o que não ocorreu diante do inadimplemento da obrigação de entrega do bem em condições adequadas; p) em 20/05/2022, foram convencidas por Mônica a pagar mais R\$ 1.000,00 da caução, sob promessa de que esse montante seria utilizado para reparos, o que não se concretizou, mantendo-se R\$ 500,00 em aberto; q) a caução foi utilizada indevidamente, pois destinada à manutenção e não como garantia do cumprimento do contrato, contrariando sua finalidade legal; r) o imóvel apresentava diversos problemas: ausência de energia, vazamentos, falhas elétricas, ausência de itens de segurança (espelhos de tomadas), mofo e infiltrações, sendo destinado à moradia da autora Roseli e de seu filho com necessidades especiais

—circunstância conhecida da administradora e do locador; s) a entrega do imóvel se deu de forma diversa do estipulado na cláusula oitava do contrato, sendo abusivo o instrumento locatício por atribuir deveres apenas às locatárias, sem previsão de obrigações ao locador; t) a cláusula que estipulou ter sido realizada vistoria do imóvel antes da entrega também é nula, pois a vistoria não ocorreu, já que a imobiliária não lhes deu tal oportunidade; u) diante do descumprimento contratual, buscaram novo imóvel e devolveram o bem locado em 13/06/2022, nas mesmas condições, passando por nova mudança e arcando com os custos dela decorrentes; v) não houve devolução do saldo da caução, e a vistoria final sequer foi acompanhada pela administradora, tendo o recibo de entrega das chaves sido assinado por Ailton, corretor e proprietário da imobiliária; w) Mônica ainda cobrou valores de consumo mesmo após retenção da caução; x) a rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva do locador, devendo o valor da caução lhes ser restituído integralmente; y) pagaram ao todo R\$ 2.500,00 a título de caução, e, diante da insegurança gerada pela falta de reparos, acertaram que os R\$ 500,00 restantes seriam pagos apenas após a correção dos defeitos; z) considerando que tiveram posse do imóvel somente em 13/05/2022, quando a CPFL ligou a energia, 30 dias de uso foram completados em 13/06/2022, o que gerou o primeiro aluguel; z.1) já haviam notificado a imobiliária da entrega do imóvel, logo, fazem jus à compensação do aluguel vencido com a caução e à restituição do excedente de R\$ 1.000,00, o que não ocorreu; a) além dos danos materiais suportados — instalação de itens no imóvel, mudança, carretos e serviços essenciais - , que totalizam R\$ 500,00, sofreram danos morais, pois foram induzidas a aceitar imóvel sem condições de uso, suportaram desgaste físico e emocional, precisaram realizar nova mudança em curto lapso temporal e morar

provisoriamente em outro local com o filho com necessidades especiais.

Pediram: a) a rescisão do contrato de locação por culpa do locador; b) a condenação dos requeridos à devolução de R\$ 1.000,00, referentes ao saldo residual do valor pago a título de caução, com correção monetária; c) a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 500,00, devidamente atualizado; e d) a condenação dos réus por danos morais, no valor de R\$ 10.000,00.

Em sua contestação (fls. 81/102), os réus alegaram que: a) a imobiliária J.A.D.S. não tem legitimidade para compor o polo passivo da demanda, uma vez que atua unicamente como mandatária e administradora da locação, sem responsabilidade pelos vícios do imóvel; b) a locatária antecipou sua mudança para o imóvel em 09/05/2022, mesmo ciente da ausência de energia elétrica e antes da conclusão dos reparos combinados, que estavam sendo providenciados; c) a energia elétrica foi restabelecida pela CPFL em 13/05/2022, poucos dias após a mudança, sendo que o serviço já havia sido solicitado desde 03/05/2022; d) todos os reparos solicitados foram realizados, restando apenas a troca de algumas telhas e a instalação de uma chapa no portão, não executadas por falta de acesso ao imóvel, pois as autoras não estavam presentes nas visitas técnicas agendadas; e) a imobiliária sempre prestou assistência, intermediando todas as tratativas com o proprietário, que autorizou os serviços prontamente; f) os problemas alegados são comuns em imóveis antigos, com mais de 20 anos de construção, especialmente considerando-se que o aluguel foi firmado por valor abaixo do mercado; g) as autoras tinham pleno conhecimento das condições do imóvel antes da assinatura do contrato, não havendo que se falar em

vício oculto; h) a rescisão contratual pretendida não encontra amparo legal, pois não existiu inadimplemento contratual de sua parte, e sim mera insatisfação das autoras; i) não restou configurado ato ilícito ou falha de prestação de serviço que justifique indenização por danos morais, tampouco prova de abalo à honra ou imagem das autoras; j) eventual atraso na execução dos reparos se deu por culpa exclusiva das autoras, que impediram a realização de parte dos serviços e optaram por devolver o imóvel apenas 19 dias após o início da locação; k) agiram com boa-fé e diligência, não havendo qualquer conduta que enseje responsabilização civil.

Na reconvenção (fls. 102/108), os réus reconvintes afirmaram que: a) as autoras reconvindas ajuizaram a ação principal com o intuito de se eximirem do pagamento da multa contratual por rescisão antecipada, transferindo aos réus reconvintes o ônus financeiro decorrente do rompimento unilateral da locação; b) o artigo 4º da Lei nº 8.245/91 e o contrato firmado entre as partes preveem o pagamento de multa proporcional em caso de rescisão antes do prazo ajustado, devendo prevalecer a cláusula penal convencionada; c) além da multa de R\$ 4.500,00 (três aluguéis), é devido pelas reconvindas o pagamento do aluguel do mês usufruído e não quitado, no valor de R\$ 1.500,00; d) as reconvindas agiram com dolo, causando aos reconvintes prejuízos materiais e morais, ao omitirem a verdade dos fatos e lhes imputarem falsamente condutas irregulares, especialmente à reconvinte Monica, secretária da imobiliária, injustamente “acusada” de exercício ilegal da profissão e de descaso no atendimento das demandas; e) Monica sofreu abalo à sua honra e imagem em razão das alegações caluniosas e difamatórias constantes da petição inicial, o que justifica indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00; f) as reconvindas devem ser condenadas por litigância de má-fé, em

multa equivalente a 10 salários mínimos (R\$ 12.840,00), por alterarem a verdade dos fatos, utilizarem o processo com finalidade ilícita e causarem prejuízo à parte contrária e à administração da Justiça.

Requereram a condenação das reconvindas ao pagamento da multa contratual de R\$ 4.500,00, do aluguel inadimplido no valor de R\$ 1.500,00, de indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00 e de multa por litigância de má-fé, no importe de R\$ 12.840,00.

Réplica e contestação à reconvenção às fls. 129/164.

Réplica dos réus reconvintes às fls. 284/312.

A decisão saneadora de fls. 342/343 rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva, nos seguintes termos: “Embora a imobiliária não seja a contratante, a mesma contribuiu para a elaboração do contrato do qual se desdobraram eventos que ultrapassam o liame negocial entre as autoras e o locador. Assim, a responsabilidade pela realização dos reparos no imóvel foi assumida pela imobiliária, não pelo locador. Caso o imóvel tenha se tornado inabitável, como alegam as autoras, devido a infiltrações ou falta de energia elétrica, isso pode ter ocorrido por omissão ou negligência da corré JADS. Logo, conquanto seja integrante da cadeia de fornecimento de serviço, visto se tratar de fato eminentemente econômico, a corré deverá permanecer no polo passivo da ação.”

Foi produzida a prova oral em audiência (fls. 355/357).

Sobreveio, então, a r. sentença apelada, que julgou parcialmente procedentes tanto a ação principal quanto a reconvenção.

Como visto, o reconhecimento da legitimidade da imobiliária para figurar no polo passivo está regularmente fundado no fato de as autoras lhe terem atribuído na inicial a má prestação dos serviços de intermediação, além de terem permitido, segundo as autoras, o exercício da função de corretora por profissional não registrada no CRECI.

Consoante bem deliberado pelo juízo *a quo*, “caso o imóvel tenha se tornado inabitável, como alegam as autoras, devido a infiltrações ou falta de energia elétrica, isso pode ter ocorrido por omissão ou negligência da corré JADS.”

Quanto ao mérito, extrai-se dos autos que o corréu Filipe Henriques Naldoni, locador, e as autoras, locatárias, firmaram em 30/04/2022 contrato de locação residencial do imóvel “casa térrea situada na Rua Dorivaldo Francisco Loria, 1.153 – Balneário Maracana – Praia Grande, SP”, mediante o pagamento de aluguel mensal de R\$ 1.500,00, com prazo de vigência de 30 meses, entre 10/05/2022 e 10/11/2024 (fls. 44/46).

Foi estipulado o depósito, no ato da assinatura da avença, da quantia equivalente a 2 meses de aluguel – R\$ 3.000,00 (cláusula décima Terceira – fl. 45).

Segundo a cláusula oitava, “(a) locatário(a) confessa haver vistoriado o imóvel ora locado e verificado encontrar-se o mesmo na mais perfeita ordem e condições de uso, bem como: pintura, portas, fechaduras, janelas, vidros, aparelhos e instalações hidráulicas e elétricas, tudo em perfeito estado de funcionamento, sem qualquer defeito, devendo trazer o imóvel locado em boas condições e higiene e limpeza” (fl. 45).

Logo, a despeito das alegações recursais, as autoras assinaram o contrato em que reconheceram o estado do imóvel “na mais perfeita ordem e condições de uso”, “tudo em perfeito estado de funcionamento, sem qualquer defeito”.

Anexo ao contrato consta o termo de vistoria de entrada (fl. 121), assinado por ambas as partes, roborando que o imóvel estava “em bom estado de conservação, com todos os seus pertences, utensílios e acessórios em perfeito estado de funcionamento e conservação”.

Essa prova documental, composta pelo contrato e termo de vistoria assinados livremente por ambas em partes, é irrefutável.

Inexiste qualquer indício de vício de consentimento das locatárias ao firmarem o termo de vistoria e o contrato.

Caso tenham elas assinado a avença e termo de vistoria sem de fato vistoriarem o local previamente, agiram com imprudência e devem arcar com as consequências jurídicas de seu descuido.

Aliás, na audiência, foi colhido apenas o depoimento da testemunha Cosmo Alves da Silva, que afirmou que o imóvel estava apto para ser alugado. Segundo a testemunha, o bem apresentava características de um imóvel usado, como uma “sujeirinha” na parede, um recorte de pintura. Geralmente o proprietário pede para desligar a energia elétrica para não ter custos, mas nada que afetasse a locação. A testemunha declarou, ainda, que estava claro no dia da visita, por isso não foi necessário ligar as lâmpadas.

De mais a mais, os áudios destacados nas razões de apelação, em que não constam as datas das mensagens, apenas confirmam que foram detectados problemas no imóvel e que a imobiliária, após ajuste com o locador, se prontificou a providenciar os reparos.

Por tais razões, não se sustenta a alegação de inveracidade ou de invalidade da cláusula relativa à vistoria inicial.

Colhe-se do conjunto probatório que, iniciada a locação, ao verificarem os problemas no imóvel, as locatárias os comunicaram por escrito à imobiliária, para as providências cabíveis.

Nos termos do artigo 22, I e IV, da Lei de Locações, o locador é obrigado a entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

Na hipótese, conforme já salientado, surgidos os problemas nos primeiros dias da locação, era obrigação das locatárias os comunicar por escrito ao senhorio, quando então incidiria o disposto no parágrafo único do artigo 26 da mesma Lei, a saber, o locador,

sendo dele a obrigação de realizar os reparos, tinha o prazo de dez dias para tanto, com abatimento do aluguel proporcional ao período que excedesse esse prazo e, caso os reparos durassem mais de trinta dias, poderiam as locatárias resilir o contrato.

Os diálogos de fls. 58/66 revelam que o locador se prontificou a realizar os reparos.

Entretanto, consoante asseverado na própria inicial, as locatárias preferiram buscar novo imóvel e comunicaram o locador formalmente o seu interesse na rescisão do contrato em 24/05/2022 (fl. 66).

Consoante o termo de fl. 72, a devolução do imóvel se deu em 13/06/2022.

Portanto, antes da expiração do prazo legal para a realização dos reparos, as autoras optaram por rescindir o contrato.

Assim, com base no parágrafo único do artigo 26 da Lei de Locações, elas ainda não tinham o direito de resilir o contrato com base nas alegadas avarias do imóvel.

E não se constata, nesse contexto apurado, que o imóvel estivesse inabitável ou inservível para a locação residencial, de modo que não se justificou a rescisão por parte das locatárias.

É certo, nesse quadro, que a culpa da rescisão foi das autoras.

É incontroverso, estando, ademais, documentalmente comprovado, que as autoras pagaram, a título de caução, R\$ 1.500,00 no ato da assinatura do contrato, mais R\$ 1.000,00 em 20/05/2022 (fls. 47/50), totalizando R\$ 2.500,00.

O valor dado em caução pode ser deduzido do débito locatício de R\$ 1.500,00, observando-se que os autores pleitearam na inicial a compensação do aluguel vencido com a caução.

A apelação merece parcial provimento, eis que, embora a r. sentença tenha determinado a restituição às autoras da quantia de R\$ 1.000,00 da caução, deixou de consignar expressamente que o restante da caução (R\$ 1.500,00) pode ser compensado com o débito do aluguel pelo período em que as locatárias estiveram na posse do imóvel.

A r. sentença já deferiu o pedido de reembolso pelo locador das quantias despendidas pelas autoras com instalação de chuveiro, fixação de armários, troca de tomadas, fixação de 2 plafons, fixação da tampa do QDC (Quadro de Distribuição dos Circuitos) e reparos elétricos, cujo valor total comprovado foi de R\$ 250,00 (fls. 67/68, 69 e 71).

O pleito indenizatório pelos gastos com a mudança das autoras realmente não comporta acolhida, porque a rescisão do contrato de locação se deu por culpa delas.

Uma vez não observado o disposto no artigo 26, parágrafo único, da Lei de Locações e não reconhecida a culpa dos réus na rescisão da avença, inexistente ato ilícito perpetrado pelos réus que respalde a pretendida indenização por danos morais.

Quanto à reconvenção, nenhum reparo admite a r. sentença ao aplicar às autoras, proporcionalmente, a multa contratual de três aluguéis, prevista na cláusula décima segunda (fl. 45), na medida em que foi delas a iniciativa de rescindir o contrato de forma antecipada.

Como o contrato foi rescindido antecipadamente pelas locatárias, incide a regra prevista no artigo 4º da Lei de Locações, que estabelece a possibilidade de o locatário devolver o imóvel pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato.

A locação foi desfeita em junho de 2022, no segundo

mês de vigência contratual, logo, 29 meses antes do termo final do contrato, celebrado para vigorar por 30 meses.

Para fins de cálculo da multa proporcional, deve ser considerado o valor devido a título de aluguel, que era, na época da resolução do contrato, de R\$ 1.500,00.

A multa em seu valor total seria, portanto, de R\$ 4.500,00, que deve ser dividido pelos 30 meses de vigência da locação e multiplicado pelos 29 meses em que o contrato deixou de ser cumprido.

Ou seja, $R\$ 4.500,00/30 = R\$ 150,00 \times 29 = R\$ 4.350,00$.

Assim, o valor da multa contratual pela desocupação antecipada do contrato, já aplicada corretamente pela r. sentença, é de R\$ 4.350,00.

Dado que o juízo *a quo* fez, acertadamente, alusão à aplicação proporcional da multa, nenhuma reforma comporta o julgado nesse particular.

Dá-se, pois, provimento parcial ao apelo, para autorizar a compensação do crédito das autoras referente ao restante da caução (R\$ 1.500,00), devidamente atualizado, com o débito pelo aluguel devido pelo período em que elas estiveram na posse no imóvel.

Não havendo alteração substancial do julgado, mantém-se a distribuição dos ônus da sucumbência fixada pela r. sentença.

Apelação parcialmente provida.

Morais Pucci

Relator