



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000389092**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005047-30.2020.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que são apelantes/apelados PEDRO DE LIMA BRAGA (JUSTIÇA GRATUITA) e YUKIKO UMEKAWA BRAGA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante CELIO RUBENS CASTILHO e Apelado FRANCO IMÓVEIS EIRELLI-ME.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso dos autores, não conhecido o recurso adesivo do réu locador. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

**SÁ DUARTE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**APELAÇÃO N° 1005047-30.2020.8.26.0650**

**COMARCA: VALINHOS**

**APELANTES/APELADOS: PEDRO DE LIMA BRAGA e YUKIKO  
UMEKAWA BRAGA; CELIO RUBENS CASTILHO**

**APELADA: FRANCO IMÓVEIS EIRELI-ME**

**VOTO N° 55.226**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Rescisão do contrato – Pretensão dos locatários de restituição do valor da caução prestada no início da locação julgada parcialmente procedente, improcedente a pretensão indenizatória de dano moral – Reconhecimento na r. sentença de que o valor da caução deve ser restituído, mas com dedução dos valores relativos ao aluguel proporcional devido e despesas com pintura do imóvel – Termo de entrega de chaves que contou com declaração de que o imóvel foi entregue após resolvida a pendência relativa à pintura do imóvel – Despesas a esse título que não podem ser exigidas dos autores (locatários) – Subsistência da dedução relativa ao aluguel proporcional em aberto – Apelação dos autores provida em parte, não conhecido o recurso adesivo do réu locador, ante o reconhecimento da deserção.**

Cuida-se de apelação e recurso adesivo interpostos contra a r. sentença de parcial procedência das pretensões de restituição de caução e de indenização derivada da locação de imóvel, condenado o réu CÉLIO RUBENS CASTILHO a devolver aos autores a caução depositada, deduzindo-se o aluguel proporcional e o valor dos reparos no imóvel, com juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, conforme índice oficialmente adotado pela tabela prática do TJSP, devidos a partir da citação. Diante da sucumbência recíproca, o pagamento das custas e

despesas processuais foi rateado entre as partes, na proporção de 50% para os autores e 50% para o réu, condenadas as partes ao pagamento de honorários ao advogado da parte adversa fixados em 10% do valor da condenação, observada a gratuidade processual deferida aos autores. Em relação à ré FRANCO IMÓVEIS, o processo foi julgado extinto sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI, Código de Processo Civil, ante o reconhecimento da ilegitimidade passiva, condenados os autores ao pagamento da metade das custas e despesas processuais, mais honorários advocatícios de 10% do valor da causa, observada a gratuidade processual.

Inconformados, afirmam os autores que o “Termo de Recebimento de Chaves” (fl. 34) foi devidamente preenchido e assinado pela preposta da Madia Imóveis Ltda. no dia 29.05.2020, documento do qual constou que não havia débitos junto à CPFL, e que foram apresentadas as três últimas faturas pagas do DAEV. Alegam que, além disso, o D. Juízo “a quo” não observou que a vistoria de desocupação do imóvel foi realizada, primeiramente, a 21.05.2020, com a constatação de divergência na pintura interna, seguida de revisão realizada a 27.05.2020, na qual foi constatada a realização da pintura. Destacam que, ao se analisar os comprovantes de compra dos materiais de pintura, verifica-se que os produtos foram adquiridos em data anterior ao término da locação. Afirmam que o imóvel foi devolvido a 29.05.2020, data em que cessou a garantia de caução e, por este motivo, deveria ter sido devolvido o valor depositado integralmente, haja vista que a imobiliária vistoriou o imóvel, recebeu as chaves e não constatou quaisquer irregularidades. Requerem o provimento do recurso para o fim de condenar o réu a restituir o valor integral da caução, corrigido a acrescido de juros de mora desde a data da devolução das chaves até o efetivo pagamento, bem como ao pagamento de indenização de dano moral.

O réu CÉLIO RUBES CASTILHO, em recurso adesivo, pleiteia a reforma da r. sentença com relação aos encargos da sucumbência. Sustenta que os autores sucumbiram em R\$ 12.540,00 dos

R\$ 15.780,00 pleiteados na inicial, de modo que a sua sucumbência (do réu) foi mínima, razão pela qual os encargos respectivos devem ser integralmente carreados aos autores.

Recursos tempestivos, respondidos, sem preparo, tendo em vista que os autores são beneficiários da gratuidade processual e o réu requereu o mesmo benefício na apelação.

É o relatório.

Os autores alegaram na inicial que, por intermédio da ré FRANCO IMÓVEIS, firmaram com o réu CELIO RUBENS CASTILHO contrato de locação de imóvel residencial pelo prazo de 30 meses, de 09.02.2019 a 09.08.2022, e, como garantia, efetuaram depósito caução no valor de R\$ 3.240,00. Afirmaram que o contrato foi rescindido a 29.05.2020, sem pendências, porém, o locador se recusou a devolver o montante relativo à caução, razão pela qual ajuizaram a presente ação pleiteando a restituição do valor em questão, bem como a condenação dos réus ao pagamento de indenização de dano moral.

Na contestação, no que aqui interessa, o réu CELIO alegou que o valor da caução não foi restituído porque havia pendências relativas a saldo de aluguel, contas de energia elétrica e de água, e despesas com reparo do imóvel, sendo certo que os autores se recusaram ao recebimento do valor da caução com dedução das referidas despesas.

As pretensões iniciais foram julgadas parcialmente procedentes, com a condenação do réu CELIO a restituir o valor da caução, autorizada a dedução dos valores relativos ao saldo de aluguel e despesas para reparo do imóvel, afastada a pretensão indenizatória de dano moral e julgado extinto o processo sem resolução do mérito em relação à ré FRANCO IMÓVEIS.

Não houve insurgência recursal, no tocante à extinção do processo sem resolução do mérito em relação à ré FRANCO IMÓVEIS.

O recurso adesivo interposto pelo réu CELIO não pode ser conhecido, eis que deserto, tendo em vista que foi indeferido o pedido de justiça gratuita por ele formulado na apelação e não foi realizado o recolhimento do preparo no prazo concedido.

Já a apelação dos autores deve ser provida em parte.

Isto porque descabida a dedução, do valor que lhes deve ser restituído, das despesas com a pintura do imóvel, na medida em que, tal como alegado na apelação, no “Termo de Entrega de Chaves” firmado pela preposta da imobiliária administradora da locação, constou que foi realizada vistoria a 21.05.2020, na qual foi constatada apenas divergência na pintura interna, em razão do que foi realizada nova vistoria a 27.05.2020, com a constatação de que a pintura interna havia sido realizada, restando formalizada a entrega das chaves a 29.05.2020 (fl. 34), tudo isso em conformidade com a cláusula 8ª, parágrafo único, do contrato de locação (fl. 23).

Em nada socorrem o réu CELIO as fotos que apresentou na contestação, com o fim de demonstrar a realização de reparos no imóvel após a entrega das chaves (fls. 90/94 e 108/113), tendo em vista que não é possível constatar a data em que foram tiradas, além do que não consta que foi realizada nova vistoria, devidamente acompanhada pelos autores, destacando-se, ainda, a pertinente alegação dos autores de que um dos comprovantes de compra de materiais de pintura está datado de 21.05.2020 (fl. 120), ou seja, anterior à data da vistoria que constatou a regularidade das condições do imóvel (27.05.2020), o que lança ainda mais dúvida acerca da necessidade dos reparos alegados.

Daí porque não pode ser exigido dos autores o ressarcimento das despesas com a pintura do imóvel, apontadas pelo réu locador.

Segue que, com a entrega das chaves a 29.05.2020, data em que se tem por resolvido o contrato de locação, os autores são responsáveis pelo pagamento do aluguel proporcional de 10 a 29 de maio de 2020, como pretendido pelo réu (fls. 87 e 105), posto que não fizeram prova de tal pagamento, além do que não impugnaram de forma específica e devidamente fundamentada, na apelação esse débito reconhecido na r. sentença.

O mesmo ocorre com relação à pretensão de indenização de dano moral, também não impugnada a r. sentença neste ponto, mostrando-se acertado, de qualquer forma, o entendimento do D. Juízo “a quo”, no sentido de que se mostra *“descabida a condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais, porquanto o evento narrado pela parte autora pode ter lhe gerado aborrecimento, mas não abalo à moral e dignidade a ponto de ensejar indenização”*.

Em suma, a apelação dos autores deve ser provida em parte, para o fim de afastar a determinação de dedução das despesas com pintura do imóvel da quantia que lhes deve ser restituída pelo réu CELIO, bem como para delimitar o aluguel proporcional por eles devido ao período de 10 a 29 de maio de 2020.

Vencido nesta etapa recursal, caberá ao réu o pagamento dos honorários advocatícios fixados na r. sentença majorados para 15% da condenação.

Isto posto, voto pelo não conhecimento do recurso adesivo e pelo provimento, em parte, da apelação dos autores, nos termos acima explicitados.

**SÁ DUARTE**

Relator