



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000400802

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002340-80.2021.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante RICARDO DAS NEVES FIGUEIREDO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SANDRA MARIA BALSAN DOS SANTOS e GUSTAVO SANTIAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

ACORDAM, em 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002340-80.2021.8.26.0286

Apelante: Ricardo das Neves Figueiredo

**Apelados: Sandra Maria Balsan dos Santos e Gustavo Santiago
Empreendimentos Imobiliários**

Comarca: Itu

Voto nº 27.959

DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL APELAÇÃO. RESTITUIÇÃO DE CUIDADO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. MULTA CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de restituição de caução no contrato de locação, multa por descumprimento contratual e indenização por danos morais. A sentença extinguiu o processo em relação à imobiliária por ilegitimidade passiva e condenou a locadora à restituição parcial da caução, abatendo valores devidos por aluguel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a existência de dano moral devido ao autor e (ii) a aplicação de multa contratual em favor do autor.

III. Razões de Decidir

3. Não há comprovação de dano moral, pois o inadimplemento contratual não gera, por si só, sofrimento ou humilhação que justifique indenização pecuniária.

4. Multa contratual indevida. Existência de débitos pendente. Caracterização de infração contratual por parte do autor.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 194/202, cujo relatório se adota, proferida nos autos da ação de restituição de caução em contrato de locação c/c com multa por descumprimento contratual e indenização por danos morais ajuizada por *Ricardo das Neves Figueiredo* contra *Sandra Maria Balsan dos Santos e Gustavo Santiago – Empreendimentos Imobiliários*, julgou *in verbis* “*EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, em face da imobiliária ré, Gustavo Santiago – Empreendimentos Imobiliários, com fundamento no rt. 485, VI do Código de Processo Civil, em razão da ilegitimidade passiva. Condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios, que com fulcro no art. 85, §2º, do Novo Código de Processo Civil, fixo em 10 % do valor da causa, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do efetivo pagamento, ressalvada a concessão do benefício da gratuidade processual ao requerente. 2) JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido principal, com resolução do mérito, nos termos do Art. 487, inciso I, do CPC, para o fim de CONDENAR a requerida Sandra à restituição do valor recebido a título de*

caução, atualizado pelo índice da caderneta de poupança, desde o depósito, na forma do art. 38, §2º, da Lei nº 8.245/91, até o ajuizamento da ação e, após, pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sobre o qual incidirá juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Deverá ser abatido do valor devido a título de caução o montante de R\$ 2.253,44, relativo a um mês e dois de aluguel, que deverá ser corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, com a ressalva de que, após o ajuizamento da ação, deverá incidir a correção monetária pela tabela prática do TJSP. Em razão da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento de custas e despesas processuais, de comprovado desembolso nos autos, e honorários advocatícios, que fixo, com fulcro no art. 85, § 8º, do Novo Código de Processo Civil, por equidade em R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do efetivo pagamento, ressalvada a concessão do benefício da gratuidade processual às partes. Ressalta-se que a verba honorária, in casu, não deve ser fixado sobre o valor da condenação, porquanto, considerando o montante a ser restituído a título de caução ao autor, abatida a dívida locatícia, o proveito econômico obtido pela parte autora é irrisório. 3) JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a reconvenção, para: 1) CONDENAR o autor/reconvindo a pagar à reconvinte o montante de R\$ 2.253,44, relativo a um mês e dois de aluguel, que deverá ser corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, com a ressalva de que, após o ajuizamento da ação, deverá incidir a correção monetária pela tabela prática do TJSP, o qual deverá ser abatido da caução ofertada pelo locatário; 2) CONDENAR o reconvindo a pagar à reconvinte a multa prevista na Cláusula 22ª do contrato de locação firmado entre as partes, reduzida equitativamente em 50% do valor estabelecido. Tendo em vista que a reconvinte sucumbiu em parte mínima do pedido, condeno o autor/reconvindo ao pagamento dos honorários advocatícios da parte adversa, que fixo, com fulcro no art. 85, §2º, do Novo Código de Processo Civil, em 20% do valor da condenação, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do efetivo pagamento, ressalvada a concessão do benefício da gratuidade processual ao reconvindo. Fica, desde já, autorizada a compensação dos valores devidos pelas partes, com exceção do débito relativo aos honorários advocatícios”.

Irresignado apela o autor (fls. 205/210), buscando parcial reforma da r. sentença. Aduz fazer jus à indenização por danos morais, em face dos prejuízos causados pela requerida, uma vez que necessitou ajuizar a presente ação para ver o seu direito de restituição da caução se concretizar, além do fato de ter notificado a requerida via WhatsApp. Apega-se aos fatos pelos quais entende ser devida a aplicação da multa contratual em seu favor. Prequestiona a matéria debatida e, ao final, pede o provimento do recurso.

Contrarrrazões apenas da corré Sandra Maria Balsan dos Santos, alegando, em preliminar, ofensa ao princípio da dialeticidade e, no mérito, propugna pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

De início, **não se acolhe a preliminar suscitada nas contrarrazões**, na qual se requer a não cognição do recurso, sob o argumento, em linhas gerais, de o recurso não atacar a sentença de Primeiro grau, portanto, em afronta ao ***princípio da dialeticidade***, o qual se liga à necessidade de a parte recorrente demonstrar as razões tanto de inconformismo quanto do gravame que diz causar a decisão e por que referida deve ser anulada ou reformada.

Isso porque, encontram-se demonstradas no essencial pela parte recorrente as razões do que entende causar gravame a r. sentença recorrida e, por conta disso, a reforma pretendida por ela, contendo o recurso interposto os argumentos com a exposição dos fatos e do direito alegado, bem como as razões do pedido de reforma da sentença que se apresenta desfavorável a referida, portanto, preenchidos os requisitos dispostos no artigo 1.010 e incisos do Código de Processo Civil, resultando que não há falar em não cognição da apelação sob tal pretexto.

Passo a apreciar o mérito.

O autor lança bases de que pactuou com Sandra, por intermédio da imobiliária Gustavo Santiago, a locação do imóvel localizado na rua Anello Bochini, 155, pelo prazo de 30 meses. Diz que sempre honrou com o pagamento dos alugueres, ficando isento da multa rescisória, quando da entrega das chaves do imóvel após o 12º mês de locação. Alega que para a garantia a locação, na data da assinatura do contrato, depositou a quantia de R\$ 3.800,00 em mãos da administradora do imóvel. Ocorre que apesar de ter ocorrido a entrega das chaves, as requeridas não restituíram a importância da caução. A par disso, ingressou com a presente demanda.

A matéria controvertida **cinge-se em apurar a existência de dano moral, bem como se é dividida a multa contratual em favor do autor.**

Pois bem.

Para caracterizar o dano moral, *in casu*, não basta o mero desgaste, um dissabor ou incômodo, sendo necessária a existência de um dano grave ao psicológico do ofendido a justificar a concessão de uma satisfação de ordem pecuniária.

Observe-se, no particular, que toda a angústia, sofrimento, humilhação, desgaste físico e moral alegadamente vivenciado pela parte autora não está comprovado nos autos.

Como se sabe, a reparação dos danos morais tem por escopo compensar o intenso sofrimento experimentado em virtude de ofensa a direitos personalíssimos e, no caso em exame, que versa sobre inadimplemento contratual, tal situação é incapaz de ensejar uma situação de sofrimento ou humilhação justificadora da compensação pecuniária que se pretende.

Logo, não há dano ensejador de reparo moral, de modo que o pedido correspondente é mesmo improcedente.

No tocante à multa contratual, outra sorte não merece ao recorrente.

Explico.

Como se sabe, a caução em dinheiro é uma garantia que tem o objetivo de assegurar ao locador que, em caso de inadimplemento pelo locatário, será utilizada para satisfazer a prestação, total ou parcialmente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Portanto, o valor da caução, dado em garantia, não pertence ao locador, constituindo uma medida assecuratória de satisfação das obrigações por parte do locatário.

É dizer que o locador não pode reter a quantia dada em garantia, de maneira unilateral, sem consentimento do caucionante, cabendo-lhe ajuizar ação própria para reconhecer o seu direito de compensar o inadimplemento com o valor caucionado.

No caso dos autos, o próprio autor, ao ajuizar a ação, reconheceu o direito da locadora em abater da caução o aluguel em atraso e mais dois dias até a entrega das chaves (fls. 6).

Por sua vez, a requerida ao ingressar com sua reconvenção, requereu a cobrança do aluguel vencido em 10/03/2020 mais os dois dias da entrega das chaves (fls. 76).

Neste cenário, como bem salientou a magistrada de primeiro grau *“in casu, a existência de débitos pendentes justifica a retenção da caução e afasta a caracterização da infração contratual e, por conseguinte, a exigência da respectiva multa”* (fls. 198).

Diante deste panorama, de rigor a manutenção da r. sentença.

Mantida a sentença, na forma do art. 85 §11, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos pelo apelante em favor do patrono da apelada em R\$ 1.400,00 (hum mil e quatrocentos reais), observando-se a gratuidade concedida.

Por derradeiro, considero prequestionada toda a matéria à luz dos dispositivos constitucionais e legais federais colacionados, bem como relativamente aos precedentes invocados, com o intuito de possibilitar o manejo de eventuais recursos nos órgãos máximos de justiça, visto que o julgador não está obrigado a se manifestar sobre toda a jurisprudência indicada ou todos os dispositivos legais mencionados pela parte, os quais dão sustentação jurídica à sua pretensão, sendo suficiente que haja análise da matéria posta em julgamento, com a explicitação das razões pelas quais fundamenta sua decisão, como no caso.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator