



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000402168

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004670-23.2022.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes LAVIERI ADMINISTRADORA IMOBILIARIA S/S LTDA e VERA LUCIA CARVALHO VIEIRA, é apelada CLEONICE FERREIRA NOGUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1004670-23.2022.8.26.0704

Comarca: SÃO PAULO – 3ª Vara Cível

Juiz: Luciane Cristina Silva Tavares

Apelantes: Lavieri Administradora Imobiliária S/s Ltda e Vera Lucia Carvalho Vieira

Apelado: Cleonice Ferreira Nogueira

LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA E REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGADA EXTINÇÃO DO CONTRATO EM DECORRÊNCIA DA IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL POR PARTE DA LOCATÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO. RECONHECIMENTO DA RESPONSABILIDADE DA LOCADORA DEMANDADA, A QUEM CABIA GARANTIR A LOCATÁRIA A PLENA POSSIBILIDADE DE DESFRUTE DA POSSE, QUE FOI DESCUMPRIDA ANTE A OCORRÊNCIA DE VÍCIOS OCULTOS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL TAMBÉM POR PARTE DA LOCATÁRIA, QUE IMPEDIU A REALIZAÇÃO DE REPAROS NO IMÓVEL. PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO QUE PREVALECE, EM RELAÇÃO À DEMANDADA LOCATÁRIA. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 14.905/2024. RECURSO PROVIDO EM PARTE, COM OBSERVAÇÃO. 1. A administradora da locação não integra o contrato locatício, tendo praticado todos os atos em nome e por conta da locadora, que lhe conferiu mandato. Portanto, não tem legitimidade passiva para a demanda que diz respeito ao vínculo de locação, em razão do que, em relação a ela, se declara extinto o processo sem resolução do mérito. 2. Nos termos do artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91, o locador é obrigado a entregar e manter o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina. No caso, a prova permite reconhecer que a locação se tornou inviável em virtude da constatação de defeitos que impediram a livre fruição do imóvel. Entretanto, também houve, por parte da locatária, o descumprimento da obrigação prevista no artigo 23, inciso IV, da Lei 8.245/91, pois adotou conduta que impossibilitou à parte locadora promover a reparação necessária. Caracterizada a responsabilidade de ambas as partes, daí advém a parcial procedência da demanda principal. 3. Reconhecida a sucumbência recíproca, visto que ambas as partes decaíram de sua pretensão inicial, faz-se de rigor a manutenção da disciplina da responsabilidade sucumbencial adotada pela sentença. 4. A partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu nova forma de cálculo dos juros legais e da correção monetária, deverão ser adotados os critérios de cálculo respectivos.

Voto nº 59.331

Visto.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com nulidade de cláusula e reparação por danos materiais e morais proposta por CLEONICE FERREIRA NOGUEIRA em face de LAVIERI ADMINISTRADORA IMOBILIARIA S/S LTDA., VERA LUCIA CARVALHO VIEIRA e PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS, seguida de reconvenção entre a seguradora e a autora.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedentes os pedidos, para, assim, “i) *declarar como exigíveis da autora apenas o equivalente a 01 (um) aluguel mensal vigente à época da infração (25.05.2022 – l. 186), além de R\$ 760,00 a título de aluguéis vencidos; e ii) condenar a autora a pagar à requerida Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais o equivalente a 01 (um) aluguel mensal vigente à época da infração (25.05.2022 – l. 186), além de R\$ 760,00, ambos atualizados desde o desembolso e acrescidos de juros legais de 1% ao mês desde intimação da reconvenção (fls. 319/320)*”. Foi estabelecida a seguinte disciplina a respeito dos encargos de sucumbência: “*Em relação à ação principal, arcarão os réus com honorários advocatícios de R\$1000,00 em favor do patrono da parte adversa, e arcará a autora com honorários advocatícios de R\$1000,00, em favor do patrono dos requeridos, assim fixados diante do pequeno proveito econômico de ambas as partes, nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º do Código de Processo Civil. Em relação à reconvenção, arcará o réu-reconvinte com honorários advocatícios de 10%*

sobre o valor da atribuído à reconvenção em favor do patrono da parte adversa, com exceção dos valores cujo direito foi reconhecido, nos termos do art. 85, § 2º do Código de Processo Civil; e arcará a autora-reconvinda com honorários advocatícios de R\$1000,00, em favor do patrono do requerido-reconvinte, assim arbitrados com fundamento no art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, considerando, novamente, o pequeno proveito econômico da reconvinte” (fls. 383).

Seguiu-se o acolhimento dos embargos de declaração opostos pelas rés, para constar:

“Ante a sucumbência recíproca, a autora arcará com 70% do valor das custas, eis que decaiu dos pedidos de danos morais e parte do pedido de anulação da multa contratual, e os corréus com 30% do valor destas. correspondendo um terço a cada corréu, assim arbitrados com fundamento no art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil. Em relação à ação principal, arcarão os réus com honorários advocatícios de R\$1000,00 em favor do patrono da parte adversa, e arcará a autora com honorários advocatícios de R\$1000,00, em favor do patrono dos requeridos, assim fixados diante do pequeno proveito econômico de ambas as partes, nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º do Código de Processo Civil. Em relação à reconvenção, arcará o réu-reconvinte com honorários advocatícios de 10% sobre o valor da atribuído à reconvenção em favor do patrono da parte adversa, com exceção dos valores cujo direito foi reconhecido, nos termos do art. 85, § 2º do Código de Processo Civil; e arcará a autora-reconvinda com honorários advocatícios de R\$1000,00, em favor do patrono do requerido-reconvinte, assim arbitrados com fundamento no art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, considerando, novamente, o pequeno proveito econômico da reconvinte” (fls. 406/407).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Inconformadas, apelam as demandadas, pleiteando o reconhecimento da ilegitimidade da corré Lavieri Administradora Imobiliária S/s Ltda., pois sempre agiu na condição de mandatária, dentro dos limites impostos pelo contratante, além da ocorrência de perda do objeto, pois a rescisão contratual se operou com a entrega das chaves. Pretendem a inversão do resultado, afirmando que não restou provada a existência de qualquer problema estrutural no imóvel, mas somente pequenos defeitos que constaram da vistoria de entrada. Pedem, ainda, a condenação da autora ao pagamento das verbas sucumbenciais por ter decaído de maior parte do pedido.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado e respondido.

É o relatório.

2. Segundo a petição inicial, em 10 de maio de 2022, as partes firmaram contrato de locação para finalidade residencial do imóvel situado na Rua Doutor Arthur Imbassai, nº 53, Bairro Ferreira, em São Paulo/SP, pelo prazo de trinta meses, com início em 14 de maio de 2022 e término em 13 de novembro de 2024, ficando avençado o pagamento de aluguel mensal de R\$ 1.900,00, mediante emissão de boletos bancários.

Ocorre que, após uma semana da mudança definitiva, a autora verificou que o imóvel apresentava graves problemas, como, por exemplo, fiação antiga pegando fogo, tomadas com defeito, massa e tinta caindo das paredes. Por diversas vezes, tentou solucionar a questão, mas sem sucesso. Em razão disso, manifestou a vontade de rescindir o contrato, momento em que foi informada que teria que arcar com o aluguel proporcional no valor de R\$ 760,00, além da multa contratual de R\$ 5.637,63. Daí o ajuizamento desta ação.

As corrés Lavieri Administradora Imobiliária Ltda. e Vera Lúcia Carvalho Vieira, em suas defesas, sustentaram a ilegitimidade passiva da corré Imobiliária, por ser apenas mandatária da locadora, de forma que não é causadora do alegado dano suportado. Alegaram a ocorrência da carência da ação, notadamente porque a autora entregou as chaves onze dias depois do início da locação. Intermediaram a contratação em conjunto com a autora, realizou a vistoria de entrada do imóvel, contudo, no momento da vistoria de saída, a demandante se negou a participar. Narraram que o contrato teve início em 14 de maio de 2022 e, após onze dias, a filha da autora enviou mensagem de texto reclamando do atual estado do imóvel e informou que entregaria as chaves. Disseram que sua funcionária se prontificou a enviar prestador de serviço ao local, contudo, a demandante se mostrou irredutível. Aduziram que as fotografias acostadas não evidenciam a impossibilidade do uso do imóvel, tampouco qualquer perigo ou redução da finalidade a que se destina e a demandante se limitou a apontar pequenos defeitos que não tem o condão de ensejar a rescisão contratual. Narraram que a vistoria de entrada já apontava pequenas falhas e imperfeições e não foi objeto de impugnação pela autora, ressaltando se tratar de imóvel usado que, apesar do bom estado de conservação, apresenta pontos característicos de sua idade, mas nada que impeça o seu uso com segurança, afirmando que os vícios apontados são de fácil reparação.

E a corré Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais, em sua defesa, argumentou que o contrato de locação foi garantido pelo seguro fiança firmado pelos locadores, sendo certo que ambas as partes tinham conhecimento acerca da cláusula de seguro. Diante da entrega das chaves antes do término do contrato, é devida a cobrança da multa, bem como do aluguel atrasado. A apólice do seguro estava em vigor, de forma que somente desembolsaria valores não pagos pela autora, com a consequente

sub-rogação. Diante do inegável inadimplemento da demandante, indenizou o montante de R\$ 6.397,00, que foi pago à imobiliária. E a entrega das chaves não quita os débitos anteriores, tampouco implica o reconhecimento e aceitação do estado de conservação do imóvel. A assertiva de que o imóvel estava inabitável não prospera, uma vez que tal situação só se identifica na hipótese de se tratar de um problema de gravidade altíssima, o que não é o caso. A demandante deveria ter ajuizado ação de rescisão contratual por culpa dos locadores. Todos os problemas indicados pela locatária são aparentes e poderiam ter identificados no momento da vistoria inicial. Ademais, a locadora tentou resolver a questão, mas a autora preferiu entregar as chaves, de modo que se mostra exigível a multa contratual. De sua parte, promoveu o cumprimento do contrato, indenizando a locadora em R\$ 6.397,63, sub-rogando-se no crédito. Por isso, agiu de forma lícita, em exercício regular do direito, ao negativar o nome da locatária, visto que restou incontroversa a inadimplência. Também argumentou que a situação vivida não enseja indenização por dano moral. Em reconvenção, pediu a condenação da reconvinda ao pagamento da quantia de R\$ 6.397,63

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido da ação principal e o da reconvenção.

Desde logo, cabe analisar o tema da legitimidade passiva para a causa.

O instrumento contratual de fls. 17/20 permite afirmar que a locação foi contratada entre Vera Lúcia de Carvalho Vieira e Cleonice Ferreira Nogueira. Lavieri Administradora Imobiliária Ltda. constitui apenas a empresa contratada pelo senhorio para administrar os seus interesses na locação, atuando como simples mandatária. Portanto, não figura na relação

contratual locatícia e os atos que praticou foram em nome e por conta da locadora, que é a única responsável perante a locatária.

Assim sendo, não tem essa demandada legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, em razão do que se reconhece a carência de ação em relação a ela.

Prosseguindo, não há razão para cogitar da falta superveniente de interesse processual. Embora se tenha por incontroverso que a entrega das chaves se deu logo após iniciada a vigência do contrato, tem-se que a discussão subsiste para apurar o motivo da extinção do contrato, aspecto essencial para a apuração da exigibilidade, ou não, do aluguel proporcional e da multa compensatória.

Assim, resta analisar o conjunto probatório, que se limitou à juntada de documentos.

Nos termos do artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91, o locador é obrigado a entregar e manter o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina.

Também é verdade que o artigo 23, incisos IV e IX, da Lei 8.245/91, estabelece que constitui dever do locatário levar ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, bem como permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou seu mandatário.

Nesse contexto, a narrativa autoral foi no sentido de que os diversos vícios encontrados não permitiam a utilização do imóvel para fins residenciais, o que ensejou a sua iniciativa de rescindir o contrato.

A existência de vícios restou evidenciada notadamente pelas fotografias juntadas (fls. 37/142), fato que jamais foi negado pelas corrés, que se limitaram a arguir que tais vícios não seriam suficientes para impedir a locação do imóvel.

Como bem reconheceu a sentença, os vícios evidenciados, e não reparados, impediriam o uso adequado do imóvel locado.

Cumpre salientar que o laudo de vistoria inicial (fls. 193/196) é genérico, sem qualquer menção aos vícios, circunstância que não permite concluir que a sua existência era de conhecimento da locatária no início do contrato.

É certo, entretanto, que também a locatária descumpriu obrigação legal, pois não permitiu que a locadora realizasse a reparação do imóvel, apesar de oferecida a ida de prestador de serviço ao local (fls. 187/190), atitude que implicou violação do artigo 23, inciso IV, da Lei de Locação.

Portanto, conclui-se que houve culpa concorrente, tratando-se de descumprimento recíproco de obrigações pelas partes, o que ensejou, acertadamente, a prolação da r. sentença de parcial procedência do pedido.

Daí decorre a constatação da ocorrência de sucumbimento recíproco das partes, a ensejar a incidência do artigo 86 do Código de Processo Civil, de modo que nenhum reparo merece a disciplina adotada na sentença.

Enfim, comporta parcial acolhimento o inconformismo, apenas para se declarar a extinção do processo, sem resolução do mérito,

na forma do artigo 485, VI, do CPC, em relação à corré Lavieri Administradora Imobiliária Ltda., com a condenação da autora ao pagamento da verba honorária sucumbencial de 10% sobre o valor atualizado da causa. Quanto ao mais, não comporta reparo a r. sentença, prevalecendo íntegra a condenação da autora e da corré locadora ao pagamento das verbas sucumbenciais na forma fixada.

Por fim, considerando a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu modificações no Código Civil, faz-se necessário formular disciplina a respeito dos juros de mora e da correção monetária, mediante aplicação do direito intertemporal.

A respeito do tema, mostra-se possível a adoção do mesmo entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça a respeito dos juros, quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002, na linha de que a nova lei tem incidência imediata e deve ser aplicada de ofício (REsp 1.112.746/DF, Tema 176).

Cuida-se de matéria de ordem pública e de natureza processual (CPC, artigo 322, § 1º), de modo que deve ser observado o regime da lei anterior até o início da vigência da nova lei, passando a ser aplicado, a partir daí, o novo regime, em conformidade com o que estabelece o artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, entendimento esse que também é agasalhado pelo C. Supremo Tribunal Federal, segundo princípio *tempus regit actum* (Tema 810, RE 870.947; Tema 1170, RE 1.317.982).

Como os juros moratórios incidem de forma continuada, renovando-se a pretensão a cada mês, a incidência da nova lei se dá a partir da respectiva entrada em vigor, alcançando as situações jurídicas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

pendentes. Portanto, não se caracteriza ofensa à coisa julgada material, pois o título judicial é preservado.

Assim, a metodologia de cálculo da taxa legal deverá observar as normas do Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil, conforme determina o artigo 406, § 2º, do Código Civil, a partir da entrada em vigor da nova lei (Lei 14.905/2024), na forma de seu artigo 5º: a partir de 1º/07/2024 (inciso I) ou 30/08/2024 (inciso II).

No tocante à correção monetária, no caso, por inexistir previsão legal específica, será aplicada a variação do IPCA/IBGE ou índice substituto (Código Civil, artigo 389, parágrafo único), conforme determina a mencionada Lei 14.905/2024.

3. Ante o exposto, e nos termos indicados, dou parcial provimento ao recurso, com observação.

ANTONIO RIGOLIN
Relator