



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417271

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028680-77.2020.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes BEATRIZ PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e ANDREIA PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado GABRIEL CALDAS DIOGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1028680-77.2020.8.26.0001

**COMARCA DE SÃO PAULO — FORO REGIONAL I — SANTANA - 4ª
VARA CÍVEL**

APELANTE: Beatriz Pereira da Silva e outra

APELADO: Gabriel Caldas Diogo

JUIZ PROLATOR: Fernanda de Carvalho Queiroz

VOTO Nº 11.485

APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS – REPASSE DE ALUGUÉIS NÃO EFETUADO PELA ADMINISTRADORA DO IMÓVEL – AUSÊNCIA DE VISTORIA DE SAÍDA. Contrato de administração de imóveis celebrado entre as partes. Apelado que recebeu valores de aluguéis e cauções de inquilinos, mas não os repassou integralmente às proprietárias. Alegação de compensação por despesas com reformas e devolução de cauções sem respaldo documental. Recibos unilaterais, sem indicação do serviço prestado, local da execução ou comprovação de benefício direto aos imóveis. Conversas por aplicativo não autenticadas, impugnadas e desprovidas de valor probatório. Prova testemunhal que confirma o mau estado dos imóveis ao final da administração. Ausência de laudos de vistoria de saída. Cauções devolvidas pelo administrador sem anuência das locadoras, em desacordo com a Lei do Inquilinato (art. 38, §1º, da Lei 8.245/91). Sentença que, ao reconhecer crédito decorrente da caução, desviou-se do pedido inicial, que era a condenação pelos aluguéis retidos. Réu que não comprovou os repasses alegados nem apresentou documentos idôneos que infirmassem a planilha apresentada pelas autoras. Reforma da sentença para julgar procedente o pedido inicial. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais

cumulada com pedido de declaração de rescisão contratual, fundada em contrato de administração de imóveis, ajuizada por Beatriz Pereira da Silva e Andreia Pereira da Silva em face de Gabriel Caldas Diogo, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 333/337, cujo relatório se adota, para condenar o réu ao pagamento dos valores relativos à caução recebida dos inquilinos, com compensação dos valores despendidos com reformas nos imóveis.

Inconformadas, recorrem as autoras (fls. 348/358), buscando a reforma do julgado. Alegam que os documentos apresentados pelo réu para justificar os gastos com reformas não possuem validade ou idoneidade suficiente para respaldar a compensação reconhecida na sentença. Sustentam que os prints de conversas extraídas de aplicativo de mensagens não podem ser utilizados como prova segura da autorização para os gastos e que a testemunha ouvida confirmou o mau estado dos imóveis no momento da retomada da posse, o que descaracterizaria a alegada realização das reformas. Requerem, por fim, o provimento do recurso para o acolhimento integral dos pedidos iniciais.

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão da gratuidade judiciária concedida à apelante e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 362/367). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos na r. sentença proferida, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

Narra a parte autora em sua inicial que celebrou com o réu contrato de administração dos imóveis situados na Rua Xavantina, n.º 126, nesta Capital, tendo ele deixado de repassar valores recebidos a título de locação, motivo pelo qual requereram a rescisão contratual e o pagamento

da quantia de R\$ 10.748,19, referente ao montante indevidamente retido.

Em sede de contestação, o réu reconheceu a celebração do contrato, afirmando, contudo, que reteve parte dos valores recebidos a título de aluguel para custear reformas nos imóveis e para devolução de cauções aos inquilinos, alegando que tais valores foram autorizados pelas autoras.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada.

Pois bem.

A controvérsia cinge-se à legitimidade das retenções realizadas pelo réu, sob a justificativa de custeio de reformas nos imóveis administrados e devolução de cauções aos inquilinos, bem como à suficiência e idoneidade dos documentos apresentados para comprovar tais despesas.

Inicialmente, cumpre destacar que, nos termos do artigo 373 do Código de Processo Civil, cabe ao autor a prova dos fatos constitutivos de seu direito, enquanto ao réu incumbe demonstrar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos da pretensão. No caso concreto, reconhecida a celebração do contrato de administração entre as partes e a existência de valores recebidos pelo réu a título de aluguéis, a controvérsia reside no fato de o réu ter retido parte desses valores sob a alegação de despesas com reformas e necessidade de devolução de cauções locatícias.

Ocorre que os documentos apresentados pelo réu não se mostram aptos a comprovar as alegadas retenções. Os recibos de pagamento de fls. 221/234, 237, 239, 240 e 242/244 não indicam com clareza quem efetuou os pagamentos, quais serviços foram realizados ou se tais gastos foram efetivamente destinados aos imóveis administrados. Há documentos com conteúdo ilegível, ausência de identificação do prestador, de modo que não há como inferir, de forma inequívoca, que tais valores deveriam ter sido descontados do aluguel.

utilizadas para justificar suposta anuência das autoras quanto às reformas, não foram acompanhadas de ata notarial demonstrando a sequência dos diálogos (que teriam sido apresentados fora de contexto – fls. 281) ou mesmo comprovação de autenticidade e integridade, tratando-se de capturas de tela impugnadas e, portanto, desprovidas de eficácia probatória. A jurisprudência tem entendido, de forma reiterada, que esse tipo de documento unilateral, desacompanhado de validação formal, é insuficiente para comprovar qualquer avença entre as partes.

A prova oral colhida nos autos, por sua vez, corroborou integralmente a tese das autoras. A única testemunha ouvida relatou ter residido nos imóveis antes e depois da gestão do réu, confirmando que, ao final, os bens foram devolvidos em péssimo estado de conservação —com portas danificadas, paredes rabiscadas, vidros quebrados e até ligações irregulares de água e luz. Além disso, não houve apresentação de laudos de vistoria na saída dos inquilinos, e os prints de WhatsApp, embora indiquem que as autoras autorizaram reforma, não há qualquer indício de que tais reformas foram realizadas. Só é possível aferir o estado do imóvel antes da entrada dos inquilinos (fl. 128), o que inviabiliza a análise objetiva sobre a efetiva execução de melhorias que justificariam a ausência do repasse integral dos aluguéis.

No tocante às cauções, o próprio réu reconhece que as recebeu diretamente dos inquilinos, e que, em parte dos casos, as repassou às autoras e, em outros, as devolveu por iniciativa própria, alegadamente para “não prejudicar sua imagem profissional”. Todavia, a caução em dinheiro, nos termos do artigo 38, §1º, da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), deve ser depositada em caderneta de poupança em nome do locador, cabendo a este decidir sobre sua restituição. A devolução da caução pressupõe que o imóvel tenha sido entregue nas condições originalmente pactuadas, o que não foi demonstrado. O réu, na qualidade de administrador, jamais poderia ter restituído os valores de forma autônoma, tampouco reter valores de aluguéis sob tal justificativa. Nessas condições, a

devolução das cauções foi indevida e não pode ensejar qualquer forma de compensação, devendo os valores correspondentes ser considerados em favor das autoras.

Ademais, a sentença fixou a condenação com base na devolução indevida das cauções, ignorando o objeto principal da lide, que consistia na condenação do réu ao pagamento dos aluguéis recebidos e não repassados. Trata-se, portanto, de condenação por título diverso do requerido, o que se afasta dos limites objetivos da demanda (arts. 141 e 492 do CPC). Ainda que não tenha sido expressamente alegado pelas apelantes, o afastamento da congruência entre pedido e sentença constitui matéria de ordem pública e pode ser apreciado de ofício.

Ressalte-se, ainda, que o réu apresentou impugnação à planilha de valores das autoras (fls. 72), alegando ter realizado repasses mensais e justificando retenções com base em planilhas internas —juntadas às fls. 131/136 — sem qualquer lastro documental externo. Não foram anexados extratos bancários, recibos firmados pelas autoras ou qualquer meio idôneo a confirmar a quitação das obrigações contratuais. Além disso, a planilha das autoras, por sua vez, apresenta estrutura clara, baseada em dados bancários (fls. 55/70) e critérios objetivos de cálculo, demonstrando com precisão os valores recebidos, os não repassados e as correções aplicáveis, totalizando R\$ 10.748,19. Diante disso, prevalece sua força probatória, diante da fragilidade dos documentos unilaterais apresentados pelo réu.

Diante desse conjunto probatório, conclui-se que o réu não se desincumbiu do seu ônus de comprovar, de forma inequívoca, a legitimidade das retenções efetuadas, tampouco a existência de autorização prévia e específica para a realização das reformas ou para devolução das cauções. A sentença, portanto, deve ser reformada para afastar a compensação dos valores indicados pelo réu e determinar o pagamento integral dos valores cobrados pelas autoras, conforme inicialmente pleiteado.

Acerca do tema, a propósito:

“Locação de imóvel residencial – Ação de despejo por falta de pagamento cumula com cobrança – Preenchidos os requisitos para concessão do benefício, fica rejeitada a impugnação à justiça gratuita concedida ao autor. - Incontroverso o inadimplemento dos aluguéis e de parte dos encargos locatícios - Ausente prova da quitação afirmada pelo locatário, que é essencialmente documental, de cujo ônus não se desincumbiu – Inadequação do pedido contraposto de compensação do valor das alegadas benfeitorias necessárias realizadas no imóvel – Ausente hipótese de fixação dos honorários por equidade, o que se altera, fim para o qual se reforma em parte a sentença e se dá provimento em parte ao recurso.” (TJSP; Apelação Cível 1000877-33.2023.8.26.0416; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Panorama - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

Assim, a hipótese é de reforma da r. sentença de primeiro grau para julgar procedente o pedido inicial, condenando o réu ao pagamento da quantia de R\$ 10.748,19, devidamente corrigida desde a data da propositura da ação, conforme os índices da Tabela de Atualização de Débitos do Tribunal de Justiça de São Paulo, e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação, afastando-se qualquer compensação em razão de despesas não comprovadas.

Diante do resultado do recurso, de rigor a redistribuição do ônus da sucumbência, que deve ser integralmente suportado pelo réu. Condeno o réu ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU provimento** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator