



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418395

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003615-35.2023.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que são apelantes CRISTIANE GOMES MOREIRA SANTANA (JUSTIÇA GRATUITA), VERA LÚCIA GOMES MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e NIVALDO DE PAULA MOREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOAO CARLOS THEODORO.

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 ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36423

Apelação Cível 1003615-35.2023.8.26.0079

Apelantes: Cristiane Gomes Moreira Santana, Vera Lúcia Gomes Moreira e Nivaldo de Paula Moreira

Apelado: Joao Carlos Theodoro

Comarca: Botucatu

Juiz: José Antonio Tedeschi

Apelação. Ação de cobrança, envolvendo contrato de locação. Sentença que julgou procedente, em parte, o pedido do autor, para o fim de condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de alugueres e encargos locatícios devidos, bem como multa contratual e reparos devidos com pintura e reposição dos equipamentos removidos do prédio, cujos valores serão apurados em liquidação. Insurgência dos réus. Multa aplicada, por suposta ausência de prévia notificação sobre a rescisão do contrato, descabida. Abandono não demonstrado. Imóvel reaviado unilateralmente pelo locador autor, sem prévio pedido judicial para imissão. Ressarcimento do box, tanque, torneiras, pias e portas incorretamente determinado. Ausente confissão de que tais itens foram retirados do imóvel. Vistorias não realizadas. Ausência de prova dos danos. Sentença reformada, em parte. Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença que, nos autos de ação de cobrança, envolvendo contrato de locação, julgou procedente, em parte, o pedido do autor, para o fim de condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de alugueres e encargos locatícios – excluída a honorária contratual – devidos até 31 de março de 2022, bem como a multa contratual, e aos reparos devidos no imóvel com pintura e reposição dos equipamentos removidos do prédio, cujos valores serão apurados em liquidação. A r. sentença reconheceu, ainda, a existência de sucumbência recíproca, impondo ao autor e aos réus, ressalvada a gratuidade em relação a estes, o pagamento das custas e

despesas do processo, além de honorários fixados em 10% do valor atualizado da condenação para os réus, e em 10% do valor da pretensão rejeitada para o autor (fls. 169/173).

Os réus sustentam a impossibilidade da aplicação da multa, por suposto descumprimento à cláusula que obrigava a notificação prévia da desocupação, com 60 (sessenta dias) de antecedência. Destacam, para tanto, que houve retomada forçada e arbitrária do imóvel pelo autor, que jamais poderia ter trocado as fechaduras, devendo ter ajuizado a ação judicial cabível, se quisesse retomar o imóvel. Pontuam que a conduta inviabilizou a denúncia do contrato e execução dos reparos necessários, não podendo o locador pugnar pela incidência de tal penalidade. Impugnam, por outro lado, a ordem de ressarcimento do box, tanque, torneiras, pias e portas, afirmando não ter confessado a retirada de tais itens do imóvel, inexistindo prova nesse sentido. Requerem o provimento do recurso, reformando parcialmente a r. sentença, para afastar a multa e a ordem de pagamento das despesas para reposição dos equipamentos mencionados (fls. 176/181).

Não houve resposta (certidão de fl. 185).

É o relatório.

O recurso comporta acolhimento.

Consta da inicial que o autor, João Carlos Theodoro, firmou contrato de locação, para fins residenciais, com os réus Cristiane Gomes Moreira Santana, na qualidade de locatária, Nivaldo de Paula Moreira e Brts Lúvis Homrd Motrits, os últimos na qualidade de fiadores. Argumentou que a locatária deixou de honrar os alugueres referentes aos meses de fevereiro e março de 2022 e abandonou o imóvel, cuja posse retomou, constatando que se encontrava depredado, tendo sido subtraído diversos objetos, além de ter sido indevidamente destinado para fins comerciais. Requereu a condenação dos réus ao pagamento de alugueis e encargos locatícios, bem como de indenização por danos materiais e morais (fls. 1/27).

A r. sentença julgou procedente, em parte, o pedido do autor, para o fim de condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de alugueres e encargos locatícios – excluía a honorária contratual – devidos até 31 de março de 2022, bem como a multa contratual, e aos reparos devidos no imóvel com pintura e reposição dos equipamentos removidos do prédio, cujos valores serão apurados em liquidação (fls. 169/173).

Os apelantes buscam a reforma parcial da r. sentença para afastar a multa, bem como a ordem de ressarcimento do box, tanque, torneiras, pias e portas (fls. 176/181).

No que tange à multa, os réus sustentam que sua incidência é indevida, pois aplicada com amparo no suposto descumprimento à cláusula que obrigava a notificação prévia da desocupação, com 60 (sessenta) dias de antecedência, o que não ocorreu. Destacam que não abandonaram o imóvel, havendo, na verdade, sua retomada forçada e arbitrária pelo autor, que jamais poderia ter trocado as fechaduras, devendo ter ajuizado a ação judicial cabível, se quisesse reaver o imóvel (fls. 176/181).

Razão assiste aos apelantes,

De acordo com o contrato firmado, seria exigível a multa contratual, correspondente a 3 alugueres, contra a parte que infringir qualquer cláusula prevista no instrumento, dentre as quais a cláusula que previa o dever de notificar com antecedência prévia de 60 dias a desocupação do imóvel (cláusulas 11 e 26 – fl. 64 e fl. 66).

Dessa forma, incumbia aos réus comprovar sua alegação de que a rescisão antecipada e não avisada do contrato se deu por culpa do locador, que teria retomado indevidamente a posse do imóvel, instalando cadeados. Com efeito, trata-se de fato impeditivo do direito do autor de cobrar a multa, nos termos do artigo 373,

inciso II, do Código de Processo Civil.

E as provas produzidas foram exatamente nessa linha, pois as mensagens de WhatsApp juntadas demonstram que o autor retomou a posse do bem antes de ser notificado acerca da entrega das chaves e quando os réus ainda estavam realizando reparos visando à entrega do imóvel (fls. 110/113).

A tese do autor, de que encontrou o imóvel vazio, o que lhe autorizava a retomada, nos termos do artigo 66 da Lei de Locação, não prospera.

Isso porque, o artigo 66 da Lei de Locação apenas respalda a imissão na posse quando constatado o abandono do imóvel após o ajuizamento de ação de despejo, não autorizando a retomada unilateral, como ocorreu na espécie. Nesse sentido:

*Locação de imóveis. Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança. Abandono do imóvel. Ato unilateral. Vigência do contrato. Imissão de posse. Prosseguimento da ação de cobrança. Ausência de demonstração de pagamento. Sentença reformada. Recurso provido. **O abandono a que alude o art. 66 da Lei nº 8.245/91, é ato unilateral do locatário, razão pela qual não recupera o locador a posse do imóvel, sendo necessário ser imitado em sua posse, por ato judicial.** Resta disto que, se não mais é possível o despejo, necessário se faz apreciar a rescisão contratual a justificar a retomada da posse, assim como o pedido remanescente, que é o de cobrança. Não comprovando o cumprimento de suas obrigações locatícias, em especial o pagamento dos alugueres, de rigor a procedência da ação.* (TJ/SP, Apelação nº 0115673-91.2007.8.26.0100, Relator: Paulo Ayrosa,

31ª Câmara de Direito Privado, julgado em 26/3/2013)
(realces não originais).

*Locação de imóvel – Despejo por falta de pagamento –
Liminar deferida – Imissão na posse do Imóvel –
Descabimento – Necessidade de constatação pelo
oficial de justiça do alegado abandono. RECURSO
PROVIDO. (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº
2078330-40.2024.8.26.0000, Relator: Des. Antonio
Nascimento, 26ª Câmara de Direito Privado, julgado
em 28/5/2024) (realces não originais).*

*Agravo de instrumento – Ação de despejo por falta de
pagamento - Cumprimento de sentença – Imissão na
posse – Descabimento – Abandono do imóvel não
verificado - Tentativa frustrada de notificação do
locatário, no endereço do imóvel, em período durante o
qual vigoravam restrições de funcionamento de
estabelecimentos empresariais relacionados a
atividades não essenciais, estabelecidas pelos Decretos
de quarentena decorrentes da pandemia do
coronavírus – Inaplicabilidade do artigo 66 da lei de
locações – Necessidade de cumprimento do mandado
de notificação e despejo – Recurso provido.
(TJ/SP, Agravo de Instrumento nº
2039679-41.2021.8.26.0000, Relator: Des. Luis
Fernando Nishi, 32ª Câmara de Direito Privado,
julgado em 13/5/2021) (realces não originais).*

Diante disso, tem-se por indevida a aplicação da multa, já que
retomada arbitrária impede concluir que os réus tenham abandonado o bem ou
descumprido a obrigação de notificar o autor, com antecedência prévia de 60 dias,

sobre a desocupação do imóvel (cláusulas 11 e 26 – fl. 64 e fl. 66).

Em relação a ordem de ressarcimento do box, tanque, torneiras, pias e portas, também assiste razão aos apelantes.

A r. sentença acolheu tal pleito indenizatório ao fundamento de que os réus teriam assumido a retirada desses itens do imóvel. Confira-se:

[...] No mérito, a pretensão inicial comporta parcial acolhida.

Com efeito, a pretensão inicial vem fundada na existência de danos no imóvel locado, o que acarretaria a obrigação de pagamento dos alugueres e encargos até o momento da reparação (fl. 62/68, "cláusula 5, parágrafo terceiro").

Entretanto, e pese amparada a pretensão autoral em laudo pericial realizado em sede de inquérito policial (fls. 38/46), a inexistência de vistoria prévia impossibilita a responsabilização do locatário por eventuais avarias verificadas.

Este é o entendimento da jurisprudência: [...]

A ressalva que se faz é relativa aos valores dos bens integrantes do imóvel e que foram dele confessadamente retirados (box, tanque, torneiras, pias, portas – fl. 113) e à pintura do prédio, de mesma forma confessadamente não realizada (fl. 109, segundo parágrafo).[...] (fl. 170 – realces não originais).

Contudo, ao contrário do que concluiu o juízo *a quo* no trecho acima transcrito, os réus não assumiram que retiraram o box, tanque, torneiras, pias e portas, tendo apenas afirmado que inutilizaram tais bens que, todavia, foram deixados no próprio imóvel. Confira-se:

[...] Alguns objetos (pia/tanque/box) foram retirados porque não seriam usados para a finalidade da locação, fato este de completo conhecimento dos proprietários, sendo certos que foram guardados dentro do sótão existente no imóvel. [...] (fl. 113 – realces não originais).

Dessa forma, inexistindo confissão acerca das retirada de tais itens do imóvel e já que não realizada vistoria no início e ao término da locação, comprovando a alegada subtração, não haveria espaço para acolher tal pedido.

Assim, a r. sentença fica parcialmente alterada, para afastar a aplicação da multa prevista na Cláusula nº 11 do contrato, assim como a ordem de ressarcimento do box, tanque, torneiras, pias e portas.

Ante o exposto, ***dá-se provimento*** ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora