



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419360

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007780-49.2023.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é apelante CARLOS HENRIQUE COLETTI COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada LUCIENE DIAS DOS SANTOS.

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. 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 DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1007780-49.2023.8.26.0266

APELANTE: CARLOS HENRIQUE COLETTI COSTA

APELADA: LUCIENE DIAS DOS SANTOS

COMARCA: ITANHAÉM – 1ª VARA

MM.JUIZ DE DIREITO: Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho

VOTO Nº 26.763

APELAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença de procedência parcial do pedido. Apelação do réu. Honorários contratuais para o ajuizamento de ações que não podem ser cobrados da parte contrária, cuja obrigação se restringe aos honorários sucumbenciais, sob pena de caracterizar “bis in idem”. Não comprovação dos danos alegados pela autora/locadora. Ausência de laudos de vistoria de entrada e de saída do imóvel. Necessidade de demonstração do nexo causal entre os danos verificados no imóvel e a conduta atribuída ao locatário de provocar danos no imóvel pelo tempo de ocupação do bem. Aplicabilidade do art. 373, I, do CPC. Multa contratual devida, porém, proporcional aos meses faltantes para o término da locação. Inteligência do art. 4º da Lei nº 8.245/91. Pagamento se prova com recibo e o demandado comprovou o pagamento de apenas parte do débito. Sucumbência recíproca. Reconhecimento. Sentença reformada em parte. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida a fls. 177/185, declarada a fls. 209/211, que julgou procedente em parte o pedido formulado na ação de cobrança de aluguéis cumulada com indenização por danos materiais e morais, nos seguintes termos:

“a) CONDENO o réu a pagar à autora os aluguéis deixados em aberto entre o período de novembro de 2022 até abril de 2023, devidamente atualizados desde cada vencimento, acrescidos da multa de 10%, além de juros de mora de 1% ao mês a partir de cada

vencimento. CONDENO igualmente o requerido a pagar eventuais débitos deixados em aberto pelo período da ocupação do imóvel, desde 01/02/2022 até 10/04/2023, os quais deverão ser pagos diretamente à fonte credora (Sabesp e Elektro) e demonstrados em fase de cumprimento de sentença, sob pena de conversão em perdas e danos; b) CONDENO o réu a pagar à autora a multa contratual rescisória, no importe de 03 aluguéis, além dos 20% relativos ao honorários advocatícios, devendo a multa ser atualizada desde a data da rescisão contratual (10/04/2023) e acrescida de juros de mora a partir da citação; Observe que do débito locativo deverá ser compensado o valor depositado a título de caução pelo réu, na quantia relativa a 02 (dois) aluguéis, a ser devidamente atualizada desde a data do depósito; c) CONDENO o requerido a pagar à autora indenização por danos materiais relativa aos custos com a pintura do imóvel locado. O valor a ser pago será apurado em fase de liquidação de sentença, mediante a juntada de orçamentos pela parte autora e/ou notas fiscais de serviços e produtos já pagos com a finalidade de readequar o imóvel, sendo permitido ao requerido juntar outros orçamentos com o intuito de contraditório; d) CONDENO, ainda o demandado a pagar à demandante indenização por danos morais, fixada em R\$ 3.000,00 (três mil reais), importância esta corrigida monetariamente desde a data de seu arbitramento, ou seja, a presente, ex vi da Súmula 362 do STJ, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, e acrescida de juros de mora a partir da citação, no patamar de 1% ao mês. Sucumbentes na maior parte (débitos locativos, multa, honorários, danos materiais parciais e danos morais), o requerido perdedor arcará com o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios,

arbitrados estes, em 10% sobre o valor atualizado da condenação, sobre os quais incidirão correção e juros legais (art. 85, § 8º). Tudo em vista do grau de zelo, do lugar de prestação do serviço, da natureza e importância da causa, do trabalho realizado pelo procurador da parte vencedora e do tempo exigido, ex vi do §2º do art. 85 do CPC”.

Irresignado com esse desfecho, o réu apela (fls. 221/233), defendendo a ilegalidade da cobrança de honorários advocatícios contratuais previstos no contrato. Aponta ausência de provas das condições em que recebido o imóvel pelo locatário, quando do início da locação, porque ausente vistoria prévia no momento da entrega do imóvel, bem como no momento de sua desocupação. Ressalta que, com relação aos aluguéis em aberto, sempre fez os pagamentos através de PIX, até o mês outubro de 2022 e, a partir desse mês, os pagamentos foram realizados em espécie, em mãos da requerente, porém, sem a emissão de recibo. Portanto, os valores pagos devem ser subtraídos da planilha apresentada pela apelada. Ressalta a ausência de elementos probatórios que pudessem vincular o apelante à prática de atos que ensejassem a reparação por danos morais, haja vista que a apelada não logrou êxito em comprovar que as inscrições ofensivas foram realizadas pelo recorrente. Ao final, destaca que a multa contratual deve ser cobrada de forma proporcional, considerando o tempo que o apelante cumpriu o contrato.

Recurso isento de preparo e contrarrazoado a fls. 238/244.

É o relatório.

As razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, do CPC. Foram apresentados os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Adoto o relatório da sentença que bem expôs a pretensão da parte, e os fatos ocorridos até sua prolação:

“VISTOS PARA SENTENÇA... Trata-se de ação de cobrança de aluguel c/c com indenização de danos morais e materiais ajuizada por LUCIENE DIAS DOS SANTOS em face de CARLOS HENRIQUE COLETTI COSTA, partes devidamente qualificadas. Narrou, em síntese, ter locado para fins residenciais ao requerido o seu imóvel situado na Rua Adílio Sales, n. 240, Savoy III, nesta cidade, pelo período de 30 meses, com início em 01/02/2022 e término em 01/08/2024, pelo valor mensal de R\$ 1.300,00. Disse ter sido depositada caução pelo requerido no valor de 02 aluguéis. Relatou, todavia, que o demandado se tornou inadimplente a partir do mês de novembro de 2022, deixando de pagar os locativos até abril de 2023, quando desocupou o imóvel após o ajuizamento de ação de despejo (n. 1001414-91.2023.8.26.0266). Informou que o imóvel foi deixado em péssimas condições pelo requerido, incluindo a depredação de paredes com escritas injuriosas em detrimento da autora. Requereu a procedência da ação, para que seja o requerido condenado a pagar os aluguéis devidos até a data da desocupação, incluindo-se a multa rescisória contratual. Postulou ainda pela condenação do réu a pagar indenização por danos materiais, relativos aos reparos necessários no imóvel, bem como por danos morais. Valorou a causa e juntou

documentos (fls. 10/70). Citado, o requerido ofertou contestação às fls. 138/155. Negou ter efetuado as inscrições ofensivas nas paredes do imóvel, alegando que estas já se encontravam no bem no momento da locação, deixadas por locatária anterior. Disse que da mesma forma não existia motor no portão, as paredes não estavam pintadas, os furos nas paredes já existiam, inclusive as frases escritas no portão, que o autor tentou limpar assim que entrou no imóvel, não conseguindo retirar todo o escrito. Aduziu que embora o contrato de locação mencione a realização de vistoria, esta nunca ocorreu, tendo o contestante apenas captado as imagens juntadas. Refutou o débito locativo alegado, asseverando que a partir de novembro de 2022 passou a efetuar o pagamento do aluguel em mãos, porém sem receber recibo. Apontou que em dezembro de 2022 pagou R\$ 900,00 diretamente à locadora e os R\$ 400 restantes via PIX em sua conta bancária. Impugnou a pretensão autoral de receber indenização por danos materiais ante a ausência de um laudo de vistoria e afirmou que os orçamentos apresentados se encontram superfaturados. Argumentou que a multa rescisória deve ser proporcional ao período de duração da locação. Insurgiu-se contra a cobrança de 20% de honorários advocatícios e contra a tese de danos morais, ante a negativa de depredação do imóvel. Requereu a improcedência da ação, ou, subsidiariamente, o abatimento do débito do valor depositado como caução. Pugnou pela gratuidade de justiça e juntou documentos (fls. 156/164). Houve réplica (fls. 168/171). Instadas as partes acerca das provas pretendidas para o deslinde do feito (fls. 172/173), ambos os litigantes permaneceram silentes (fl. 176). É o relato do necessário”.

O Magistrado sentenciante julgou procedente em parte o pedido e contra tal desfecho se volta o locatário/apelante.

A matéria sobre a qual repousa a controvérsia diz respeito às condições do imóvel, por ocasião de sua desocupação pelo locatário, as condições da residência no momento da sua desocupação e as cobranças alegadas indevidas.

Pois bem.

Não assiste razão à autora no que se refere ao recebimento dos honorários advocatícios contratuais, haja vista que estes são estabelecidos e acordados somente entre o constituinte e o advogado, não cabendo exigir de terceiros alheios aos negócios jurídicos.

Ainda que previstos os honorários contratuais no contrato de locação, estes não se confundem com os honorários fixados em razão da sucumbência, que decorrem da Lei.

Os honorários contratuais para o ajuizamento de ações não podem ser cobrados da parte contrária, cuja obrigação se restringe aos honorários sucumbenciais, sob pena de caracterizar bis in idem.

Nesse sentido, confira-se precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça:

“(...) 5. Os custos decorrentes da contratação de advogados não são indenizáveis, sob pena de atribuir ilicitude a qualquer pretensão questionada judicialmente. Ademais, a atuação judicial na defesa de interesses das partes é inerente ao exercício regular de direitos constitucionais, como o

contraditório, a ampla defesa e o amplo acesso à Justiça (...)” (STJ, RESP nº. 1.837.453/SP, STJ, 3ª Turma, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, j. 10/03/2020).

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ART. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. TÉRMINO RELAÇÃO CONTRA-TUAL. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE MULTA-COMPENSATÓRIA COM CUMPRIMENTO OBRIGAÇÃO-PRINCIPAL. HONORÁRIOS CONTRATUAIS NÃO INTEGRAM VALORES DEVIDOS A TÍTULO DE PERDAS E DANOS. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...) 4. O acórdão encontra-se em harmonia com a jurisprudência dominante do STJ, no sentido de não ser cabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora. 5. Agravo interno não provido”. (STJ, AgInt no AREsp 1.294.687/SP, 4ª Turma, Rel. Min. LUIS FELIPE SA-LOMÃO, j. 11/09/2018).

De outra parte, a obrigação do locatário em pagar os danos que causou ao imóvel que alugou, está disciplinada no art. 23, inciso III, da Lei n. 8.245/91:

“O locatário é obrigado a:

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.”

De acordo com o dispositivo legal acima mencionado, o locatário será obrigado apenas a ressarcir o locador por aqueles danos que não decorrem do uso normal do imóvel.

O processo civil se pauta pela busca da verdade real. Porém, a verdade na qual se deve ater o Juiz é aquela construída nos autos, de acordo com as provas apresentadas pelas partes. Desta forma, cabe ao Magistrado conduzir o processo buscando formar seu convencimento com as provas que esclareçam a questão apresentada e resultem em uma conclusão lógica e justa.

Pelo que se depreende dos autos, a pretensão da autora não pode prosperar porque ela não provou, como lhe competia, que o locatário tenha deixado o imóvel em péssimas condições de uso.

Não há, efetivamente, comprovação dos danos alegados pela autora.

A existência do dano não pode ser presumida pela simples alegação feita na exordial.

O contrato de locação, copiado a fls. 12/15, previa expressamente que os termos de vistoria seriam parte integrante do ajuste.

No entanto, não há nos autos laudo de vistoria de entrada no imóvel, registrando-se também a ausência de laudo de vistoria logo após a desocupação do imóvel.

O fato é que das provas reunidas aos autos, não se sustenta a versão da autora quanto aos danos no imóvel por ela locado.

Cabia à demandante provar os fatos constitutivos de seu direito, conforme art. 373, I do CPC, trazendo aos autos demonstração de que o apelado foi o responsável pelos danos reclamados.

Consigne-se que o locatário, não tem a obrigação de devolver o imóvel totalmente isento de deteriorações, pois as coisas comumente se deterioram pelo uso, pelo decurso do tempo e pela ação de elementos naturais, situações que se qualificam como desgaste consequente do uso normal do imóvel.

Em confirmação ao exposto, está a lição de Sylvio Capanema de Souza:

“O imóvel locado deverá ser restituído nas mesmas condições, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal. Sendo a locação um contrato de duração, que se projeta no futuro, através de atos reiterados de execução, não seria possível a restituição da coisa rigorosamente no mesmo estado, pelo que constou do inciso a ressalva de sua parte final. O decurso do tempo deixa marcas indeléveis e inevitáveis, tanto nas pessoas, quanto nos materiais, e por mais cuidadoso que fosse o locatário, após um certo tempo, o imóvel apresentaria danos, que lhe não são imputáveis.” (A Lei do Inquilinato Comentada, 9ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014, pág. 128).

O fato é que a constatação de danos feita por locador, sem a participação do locatário, não pode ser aceita como prova capaz de determinar o dever de ressarcimento do inquilino, por danos que o locador alegar existirem no imóvel.

Frise-se: a existência do dano não pode ser presumida pela simples alegação feita na exordial, exigindo-se sua cabal demonstração.

Não é outro o entendimento desta E. Corte de Justiça em casos análogos:

APELAÇÃO CÍVEL. Locação de imóvel residencial. Ação de cobrança c.c. obrigação de fazer e indenização por danos morais. Sentença de improcedência. Recurso dos autores locadores. Insistência no recebimento dos gastos com reparos feitos no imóvel e limpeza. Não cabimento. Ausência de realização de Laudo de Vistoria Final para se contrapor ao Laudo de Vistoria Inicial, este último, aliás, sequer juntado aos autos, que era imprescindível para aferição da real condição em que o imóvel foi entregue à locação e aquela verificada quando de sua devolução aos locadores. Ausência de comprovação do nexo causal entre os danos verificados no imóvel e a conduta atribuída ao locatário de provocar danos no imóvel pelo tempo de ocupação do bem. Aplicabilidade do art. 373, I, do CPC. Cobrança de valor parcial de aluguel, referente ao mês de dezembro de 2018. Não cabimento. Tratativas entre as partes realizada de forma amistosa, por meio de conversações via WhatsApp e áudio através de acesso por link, que comprovam que o imóvel locado foi desocupado em 17/11/2018. Documento referente ao serviço de mudança que corrobora a data da desocupação, em 17/11/2018. Entrega das chaves. Autorização do locador para que fossem deixadas no apartamento vizinho, caracterizando dispensa de formalidades. Pagamento a maior realizado pelo locatário (mês integral referente a novembro/2018), que serviu para

deduzir consumos no imóvel, serviço de limpeza e outras destinações eventualmente necessárias. Multa contratual. Não cabimento. Cláusula contratual prevendo dispensa da multa após o 12º mês de vigência do contrato de locação. Locador quedesocupou o imóvel no 21º mês de vigência do contrato. Infração Contratual. Ausência de caracterização. Dano moral. Inocorrência. Sentença mantida, pelos próprios fundamentos (art. 252 do RITJSP). RECURSO DESPROVIDO. Majorados honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC). (Apelação nº 1005164-19.2020.8.26.0004, Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado, Relator: Sergio Alfieri, Dje 30/09/2021)

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Contrato de locação residencial. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO só do locador, que visa à anulação da sentença por cerceamento de defesa, pugnando no mérito pela reforma parcial para a condenação dos requeridos no reembolso dos valores pagos pelo serviço de pintura no imóvel objeto da locação em causa. EXAME: cerceamento de defesa não configurado. Prova documental constante dos autos que era suficiente para o julgamento da causa. Laudos de vistoria inicial e final reveladores de que o imóvel não foi entregue ao locatário com pintura nova. Pretendida condenação do locatário no reembolso do preço desse serviço que implicaria enriquecimento sem causada locadora em detrimento do inquilino. Locadora que não comprovou a convocação do locatário para a realização de vistoria final. Fotografias produzidas unilateralmente que não se prestam à comprovação dos danos reclamados. Ausência de prova convincente quanto à restituição do imóvel com necessidade de pintura nova. Sentença mantida. RECURSO

NÃOPROVIDO. (Apelação Cível 1011564-10.2020.8.26.0114, Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado, Relator: Daise Fajardo Nogueira Jacot, Dje 30/09/2021)

LOCAÇÃO. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Pedidos julgados parcialmente procedentes. Inexistência de vícios na sentença. Pedidos formulados na petição inicial que foram integralmente apreciados. Sentença devidamente motivada. Autores que não haviam pedido a condenação dos réus por litigância de má-fé em momento anterior à prolação da sentença. Supostas nulidades arguidas no recurso que retratam mero inconformismo dos autores com o que foi decidido. Termo final da locação fixado em 12/09/2018 que não comporta alteração. Autores que foram notificados sobre a intenção do locatário de rescindir o contrato em 30 dias e, depois deste prazo, nele realizaram vistoria. Documentos apresentados pelos réus que comprovam o pagamento integral do IPTU de 2017. Ausência de vistoria final realizada por ambas as partes. Impossibilidade de se reconhecer que o locatário causou danos ao imóvel. Locadores que respondem pelos reparos de manutenção referentes a deteriorações decorrentes do uso normal do bem. Imóvel que foi ocupado pelo locatário por mais de onze anos. Despesas com a remoção de paredes baixas introduzidas no imóvel e com a pintura que, no entanto, são de responsabilidade dos réus. Litigância de má-fé de qualquer das partes não caracterizada. Recurso parcialmente provido. (Apelação Cível 1021846-75.2018.8.26.0309, Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado, Relator: Milton Carvalho, Dje 28/09/2021)

Diante da ausência de comprovação de que as inscrições ofensivas foram realizadas pelo recorrente, impertinente a pretensão da autora de recebimento de indenização por danos morais.

De outra parte, o imóvel foi desocupado, por iniciativa do locatário, faltando 16 meses para o fim do prazo estipulado em contrato, de modo que a multa contratual é devida, mas proporcionalmente, inclusive para fins de observância daquilo que está expressamente previsto em lei (art. 4º da Lei nº 8.245/91).

Desse modo, o réu deverá pagar à autora a multa proporcional acima mencionada.

Prosseguindo no julgamento, a alegação do apelante relativa ao pagamento parcial dos aluguéis deve ser considerada.

A cópia dos recibos de pagamento, enviados via PIX à autora, constante a fls. 147 dos autos comprova o pagamento de valores, não impugnados pela demandante/locadora.

Assim, o silêncio da demandante sobre os mencionados recibos e o seu conteúdo, faz com que se tenha como comprovada a realização parcial do pagamento do débito.

A afirmação de que os demais pagamentos foram realizados em espécie não tem cabimento. Afinal, pagamento se prova com recibo. E o demandado comprovou o pagamento de apenas parte do débito.

Logo, a reforma parcial da sentença é medida de rigor.

Diante da sucumbência recíproca agora reconhecida, as partes arcarão com o pagamento das custas e despesas processuais na proporção de 70% para a autora e 30% para o réu, em vista do decaimento deste em menor grau.

Arbitro os honorários advocatícios de sucumbência devidos pelo réu em favor do patrono da autora no importe de 10% sobre o valor atualizado da condenação, ao passo que, com relação à verba honorária devida pela demandante em favor do patrono do demandado, deverá ser observado o disposto no Enunciado 14, da Enfam:

“Em caso de sucumbência recíproca, deverá ser considerada proveito econômico do réu, para fins do art. 85, § 2º, do CPC/2015, a diferença entre o que foi pleiteado pelo autor e o que foi concedido, inclusive no que se refere às condenações por danos morais”.

No caso dos autos, o proveito econômico da ré expressa-se no valor do pedido julgado improcedente, razão pela qual os honorários advocatícios devidos à parte ré devem corresponder a 10% sobre tal valor, desde que devidamente atualizado.

Diante do exposto, **DOU PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO, nos termos acima mencionados.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora
-assinatura digital-