



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418997

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017406-67.2024.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante RICARDO ALMEIDA MENDES, é apelado CASA DO CORRETOR COMERCIAL LTDA..

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 1017406-67.2024.8.26.0554

APELANTE: RICARDO ALMEIDA MENDES

APELADA: CASA DO CORRETOR COMERCIAL LTDA.

COMARCA: SANTO ANDRÉ – 5ª VARA CÍVEL

MM. JUIZA DE DIREITO: ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA

VOTO Nº 27.143

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA. DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I Caso em Exame: Ação de cobrança, visando o ressarcimento da caução dada em garantia. Sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, condenando o réu à restituição de R\$ 8.400,00, com correção e juros, e autorizando desconto de aluguéis devidos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) a data de efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves; (ii) a responsabilidade pelos reparos no imóvel; (iii) a correção da caução pelo índice da poupança; (iv) a distribuição dos ônus de sucumbência. III. Razões de Decidir

3. A entrega das chaves foi considerada efetiva em 29/04/2023, não havendo impugnação administrativa quanto a essa data.

4. Ausência de prova mínima dos danos no imóvel impede a condenação por reparos, conforme entendimento do STJ e TJSP. 5. A correção da caução deve seguir o índice da caderneta de poupança, conforme artigo 38, § 2º, da Lei n. 8.245/91. 6. A distribuição dos ônus de sucumbência está correta, pois a parte autora sucumbiu em parte mínima.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para determinar a correção da caução pelo índice da caderneta de poupança.

Tese de julgamento: 1. A entrega das chaves em 29/04/2023 é válida. 2. Ausência de prova dos danos impede condenação por reparos. 3. Correção da caução deve seguir o índice da poupança. Legislação Citada: Lei n. 8.245/91, art. 38, § 2º CPC, art. 86, parágrafo único Jurisprudência Citada: STJ, REsp 472.624/MG, Rel. Min. Paulo Galotti, j. 26.22.03 TJSP, Apelação Cível 1010272-38.2022.8.26.0625, Rel. José Augusto Genofre Martins, j. 11/03/2025 TJSP, Agravo de Instrumento 2258204-19.2023.8.26.0000, Rel. Marcondes D'Angelo, j.

01/12/2023

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença prolatada a fls. 130/132, que julgou os pedidos nos seguintes termos:

Isto posto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, o que faço para condenar o réu na restituição da quantia originária de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais), acrescido de correção pelos índices da poupança até a propositura da ação, após o que incidirá correção monetária pelos índices da tabela prática do E. TJSP e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, ficando autorizado o desconto dos valores de aluguel devidos no período de 03/04/2023 a 29/04/2023. Decaindo o autor em menor parte do pedido, condeno o réu no reembolso das custas e despesas processuais e no pagamento de honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Inconformado, apela o réu a fls. 135/143. Sustenta a parte recorrente, em suma, que a data do término da relação locatícia seria em 31/07/2023, pois na data de 29/04/2023 os autores teriam somente entregado as chaves ao zelador do imóvel, o que tornaria tal devolução juridicamente ineficaz. Quanto aos reparos no imóvel, argumenta que lo locatário não realizou a manutenção necessária antes da desocupação, descumprindo o contrato, sustentando que a caução foi corretamente utilizada para cobrir o período em que o imóvel permaneceu sem ser alugado. Quanto à correção da caução, alega que o índice utilizado deveria ter sido a poupança, até a sua devolução. Impugnou a impossibilidade de compensação de valores entre contratos

distintos e a sua condenação integral ao ônus de sucumbência. Diante do exposto, requer a reforma da r. sentença para: que seja conhecida a data de 31/07/2023 como efetiva desocupação do imóvel, com a consequente responsabilização do Apelado pelos aluguéis e encargos proporcionais e pelos reparos no imóvel; seja aplicada a atualização monetária da caução pelo índice da poupança; seja permitida a compensação de valores, e; que os ônus de sucumbência sejam distribuídos de maneira proporcional.

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado, oportunidade na qual a ré suscitou preliminares de falta de interesse de agir, de ilegitimidade passiva ad causam.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

As razões dos recursos preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil. Foram apresentadas as razões de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por CASA DO CORRETOR CORRETORA DE SEGUROS E SAÚDE LTDA em face de RICARDO ALMEIDA MENDES, que visa ao ressarcimento da caução dada em garantia.

Primeiramente, quanto ao ponto controvertido relativo à efetiva entrega das chaves e desocupação do imóvel, o Órgão de primeiro grau entendeu que a efetiva entrega das chaves se deu em 29/04/2023.

Pois bem.

Dos autos, denota-se que de fato houve a comunicação, por parte da autora, da sua intenção de rescindir o contrato no dia 13/04/2023 (fl. 24), com a entrega das chaves no dia 29/04/2023 e comunicação da entrega das chaves no dia 03/05/2023 (fl. 24).

Também restou demonstrado, pela própria peça de contestação da apelante, que somente respondeu o e-mail dos inquilinos dois meses mais tarde, no dia 04/07/2023, oportunidade na qual, apesar de ter questionado a legitimidade do zelador para tomar decisões a respeito de eventuais compensações de reparos com aparelhos de ar-condicionado, não impugnou o fato da entrega das chaves ter ocorrido no dia 29/04/2023.

Desta forma, causa estranheza o fato de que na via administrativa a apelante sequer impugnou a data de entrega das chaves, ainda que não exista um recibo ou comprovação documental do fato, sendo que somente no âmbito judicial passou a cobrar os aluguéis do período após a entrega anunciada por e-mail.

De rigor, portanto a manutenção da sentença quanto ao final da relação locatícia.

Da mesma forma, quanto ao pedido de condenação dos locatários ao encargos relativos aos reparos no imóvel, em razão da ausência de prova mínima da responsabilidade da apelada pelos alegados danos no imóvel também faz com que a r. sentença seja mantida neste ponto, uma vez que, após a desocupação do imóvel e devolução das chaves, o imóvel não foi vistoriado pelas partes.

Diante do exposto, não há como comprovar que o imóvel foi devolvido em estado de conservação pior do que foi entregue aos demandados, seja em razão de não haver laudo de vistoria preliminar, antes da entrada dos locatários, atestando o real estado de conservação do imóvel, a comprovar o seu perfeito estado de uso, seja porque, finda a relação locatícia, não foi realizada a vistoria com a presença dos ex-inquilinos.

Neste sentido, é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

“É obrigação do locatário devolver o imóvel locado, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo com os danos de seu uso normal, mas indispensável se faz a realização de prévia vistoria judicial, ofertando ao locatário e fiadores, oportunidade do contraditório; pois, se esta não lhes é dada, descabe a posterior cobrança dos gastos com a reparação da coisa locada, posto que produzida de forma unilateral”

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO Apelação Cível nº 1005602-59.2023.8.26.0127 -Voto nº 24154 11 (Recurso Especial 472.624 MG STJ Relator Ministro PAULO GALOTTI, j. 26.22.03).

Da mesma forma é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

"LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO INDENIZATÓRIA E AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES JULGADAS CONJUNTAMENTE – PARCIAL PROCEDÊNCIA DA PRIMEIRA E IMPROCEDÊNCIA DA ÚLTIMA – APELO DOS LOCATÁRIOS – Tributos relativos à obra – Contexto

probatório que é suficiente para comprovar a existência do débito e que a locadora arcou com tal despesa – Locatários, por outro lado, que embora tenham mencionado que os tributos foram devidamente recolhidos, deixaram de apresentar elementos probatórios aptos a amparar tal afirmação – Multa compensatória pela infração contratual de manter e restituir o imóvel em boas condições de conservação – Ausência de vistoria de entrada, bem como de vistoria de saída conjunta – Ofensa ao princípio do contraditório – Locadora que, neste ponto, não se desincumbiu de seu ônus probatório – Art. 373, I, do Código de Processo Civil – Sentença reformada em parte – Honorários de sucumbência ajustados – Recurso parcialmente provido".

(TJSP; Apelação Cível 1010272-38.2022.8.26.0625; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data de Registro: 11/03/2025)

“Locação de imóvel residencial - Ação de cobrança - É ônus do locador identificar e demonstrar os danos causados ao imóvel que locou, sua natureza e a responsabilidade do inquilino Ausência de vistoria no início da locação e na desocupação do imóvel, o que impede conhecer a real situação do bem nos dois momentos e o conjunto probatório não altera a conclusão Obrigação dos réus limitada ao pagamento do valor referente à pintura do imóvel, contra o que eles não se insurgiram Apelo da ré não conhecido, por estar deserto, parcialmente provido o do réu.” (Apelação nº 1010912-74.2021.8.26.0302 Voto nº 35.739 29ª Câmara de Direito Privado Rel. Des. SÍLVIA ROCHA, j. 28/02/2023)

Desse modo, os danos apontados pelo apelante não podem ser relacionados ao mau uso durante o contrato, sendo de rigor a improcedência do pedido de indenização por danos materiais.

Quanto ao pedido de utilização dos índices da caderneta de poupança para a correção da caução, em que pese o entendimento da do juízo de primeiro grau, a sentença deve ser reformada.

Isto se dá porque há previsão expressa do artigo 38, § 2º, da Lei n. 8.245/91 dispõe que *“a caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva”*.

Por tais motivos, como a verba permanece na caderneta de poupança até a liquidação do crédito, deve ser aplicado ao caso concreto os rendimentos da caderneta de poupança, por expressa previsão legal.

Neste sentido:

“RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXCESSO DE EXECUÇÃO. Executado que reclama excesso de execução pela exequente, pois teria deixado de aplicar juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre a caução

em dinheiro recebida no início da locação, a qual abatida do crédito em aberto. Descabimento. Caução em dinheiro reajustada pelos índices da Caderneta de Poupança por expressa disposição legal (Lei n. 8.245/91, artigo 38, §2º). Inexistência, ademais, de mora da exequente, credora da obrigação. Decisão agravada de rejeição da impugnação ao cumprimento de sentença correta. Recurso de agravo de instrumento não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2258204-19.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/12/2023; Data de Registro: 01/12/2023)

No mais, não merece acolhida a impugnação à fixação dos consectários legais pelo juízo de primeiro grau, pois de fato a parte autora havia sucumbido em parte mínima, estando a decisão em consonância com o parágrafo único do art. 86 do CPC.

Sendo provido em parte o recurso, considerando que não se alterou o fato de que o apelado sucumbiu em parte mínima do pedido e não havendo maior dificuldade para a realização do trabalho adicional, não é o caso de majoração dos honorários, os quais devem ser mantidos em 10% do valor da condenação.

Diante do exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, para determinar a correção da caução ao índice da caderneta de poupança, até a sua efetiva devolução.

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora