



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429407

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007104-80.2024.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados JOSÉ ROBERTO PEREIRA, HÉLIA MARIA LEIGHTON PEREIRA, JOSE ROBERTO LEIGHTON PEREIRA e MARIANA LEIGHTON PEREIRA, é apelado/apelante ASSOCIAÇÃO CULTURA INGLESA - SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso dos réus, e deram provimento ao recurso adesivo**, 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, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1007104-80.2024.8.26.0003

Processo originário nº 1007104-80.2024.8.26.0003

Apelante/Apelado: José Roberto Pereira e outros

Apelado/Apelante: Associação Cultura Inglesa - São Paulo

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Ju Hyeon Lee

Voto nº 11955

Locação de imóvel para fins não residenciais – Ação de restituição de caução – Sentença de parcial procedência – Inconformismo de ambas as partes – Retenção amparada em distrato que deu plena e ampla quitação das obrigações entre as partes – Inadmissibilidade - Quitação que tem eficácia nos seus estritos limites, não implicando na renúncia ao direito da locatária de reaver a caução que lhe pertence e não foi objeto do distrato – Retenção indevida que configura infração contratual a ensejar a imposição de multa – Apelo dos réus desprovido e provido o recurso adesivo.

1 - Versam os autos sobre ação de **cobrança de retenção indevida de caução**, fundada em contrato de locação de imóvel não residencial.

A **sentença** (p. 193/195), julgou parcialmente procedente a ação para “condenar a parte ré à devolução do valor da caução, somado aos rendimentos apurados durante o período do depósito até a data da desocupação do imóvel. Em razão da sucumbência majoritária, condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% sobre o valor da condenação”.

Ambos os litigantes recorrem.

Em seu apelo (p. 209/235), os réus invocam a eficácia plena e irrevogável do distrato após o pagamento da multa rescisória, tecendo considerações a respeito. A questão relacionada a devolução da caução somente poderia ser discutida no caso de anulação ou invalidade do distrato. Sustenta que a sentença é '*extra petita*', ao promover a revisão do distrato de ofício. Discorre sobre a necessidade de observância do '*pacta sunt servanda*', da autonomia da vontade das partes e da boa-fé objetiva.

Por sua vez, a autora, em recurso adesivo (p. 250/256), pretende o pagamento da multa contratual equivalente a três aluguéis, tendo em vista a infração cometida pelos réus, ao reterem indevidamente a caução locatícia.

Contrarrazões apresentadas apenas pelos réus (p. 626/271).

Recursos tempestivos e regularmente preparados.

É o relatório.

2. Os recursos serão analisados em conjunto.

De início, consigno que não houve julgamento '*extra petita*', na medida em que a sentença combatida observou os limites do pedido inicial, consistente no pedido de condenação

dos réus à restituição da caução e pagamento de multa por infração contratual, o que foi observado.

Importante lembrar que *“a interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé”* (artigo 322, § 2º, Código de Processo Civil).

Superado este ponto, passo ao exame de mérito.

Depreende-se da inicial que as partes celebraram, em 27/02/2014, contrato de locação de imóvel não residencial, com vigência até 05/02/2024. Para garantia das obrigações contratuais, foi estipulada caução no valor de R\$54.000,00 (p. 51/62).

A autora optou por rescindir antecipadamente o contrato, enviando notificação de rescisão datada de 15/06/2023. Após diversas tratativas, as chaves foram entregues em 18/12/2023, sendo paga quantia de R\$22.281,87, a título de multa rescisória e aluguel proporcional (p. 79).

Antes de assinar o distrato, a autora pleiteou a devolução da caução. Entretanto, os réus se recusaram a devolvê-la, sob a alegação de que *'todos os débitos teriam sido quitados'* e que já haviam assinado o distrato, encaminhado em 20/12/2023, pela plataforma digital *'Docusing'*.

A autora anulou, unilateralmente, o referido distrato no dia 21/12/2023.

Está é a síntese dos fatos.

Com efeito, o artigo 422 do Código Civil consagra o princípio da boa-fé objetiva, verdadeira regra de conduta que impõe a todos os contratantes o dever de agir com lealdade, garantindo trocas úteis e justas para que o contrato não seja fonte de prejuízo ou enriquecimento indevido por uma das partes.

Não se nega a validade do distrato em questão, celebrado por pessoas capazes de direitos e obrigações, o qual preenche os requisitos dos atos jurídicos em geral.

Não obstante, o termo de quitação firmado pela autora é genérico e envolveu apenas a multa rescisória e o aluguel proporcional, não alcançando a caução (p. 154/155). A quitação, nesse caso, não pode ser interpretada com abrangência maior do que aquela declarada no instrumento.

A propósito, este é o entendimento assente no Superior Tribunal de Justiça:

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO
INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO
DE INDENIZAÇÃO POR DANOS
MATERIAIS E MORAIS. ACORDO
EXTRAJUDICIAL. QUITAÇÃO.
INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA.**

VALIDADE APENAS EM RELAÇÃO AOS DANOS A QUE SE REFERE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de indenização por danos materiais c/c pedido de compensação por danos morais.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "a quitação plena e geral, para nada mais reclamar a qualquer título, constante de acordo extrajudicial, considera-se válida e eficaz, desautorizando investida judicial para ampliar a verba indenizatória aceita e recebida. Todavia, a transação deve ser interpretada restritivamente, significando a quitação apenas dos valores a que se refere."

Aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.

3. Agravo interno não provido. (grifei) (AgInt no REsp n. 1.974.559/RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022).

Frise-se que a caução em dinheiro é uma garantia que assegura ao locador o cumprimento das obrigações assumidas pela locatária.

Por não pertencer ao locador, deve ser restituída tão logo haja a quitação das obrigações contratuais, sob pena de enriquecimento ilícito.

A frágil alegação de que houve compensação pelos descontos no valor do aluguel concedidos durante a vigência do contrato, não isenta os réus da obrigação de comprovar de forma clara e objetiva sua utilização.

Neste passo, os réus não lograram êxito em demonstrar a existência de pendência financeira que pudesse justificar a retenção da garantia. Não há respaldo contratual ou legal para o perdimento da caução a favor dos locadores.

Portanto, por força da cláusula 11.3 do contrato e do artigo 38, §2º, da Lei 8.245/91, os locadores têm a obrigação de restituir a caução, observando se os rendimentos que foram apurados durante o período de depósito até a data de desocupação do imóvel.

Por consequência, a retenção indevida da caução após o término do contrato configura infração contratual a ensejar a imposição de multa de três aluguéis prevista na cláusula 10.1.

Neste sentido, confira-se jurisprudência desta Corte de Justiça:

“Apelação — Ação de restituição de caução — Locação de imóvel residencial — Retenção da garantia, por ato unilateral dos locadores e sem o ajuizamento de ação, para indenização

de reparos feitos no imóvel — Impossibilidade — Caução que não pode ser apropriada pelo locador sem consentimento do locatário ou sem a propositura de ação na qual o valor seja objeto de penhora ou compensação — Ausência de laudo de vistoria final ou outra prova idônea de que a locatária tenha feito mau uso do imóvel — Danos materiais não demonstrados — Dever de restituição integral do valor da caução — Retenção indevida que configura infração contratual e atrai a aplicação da cláusula penal — Danos morais — Inocorrência — Retenção que não caracteriza, por si só, violação a direito da personalidade ou a dignidade da pessoa humana — Recurso provido em parte”.

(TJSP; Apelação Cível 1089105-62.2023.8.26.0002; Relator (a): Monte Serrat; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2024; Data de Registro: 26/04/2024).

Conclusivamente, a sentença comporta modificação, para o fim de condenar os réus ao pagamento da multa por infração contratual de três aluguéis, vigentes no momento da rescisão contratual (18/12/2023), com correção monetária a partir

de então e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Para ambos, o termo final é a data de início da vigência da Lei nº 14.905/2024. Após, passará a incidir encargos, conforme estabelecido nos artigos 389 e 406, do Código Civil.

Diante do novo desfecho, as rés, integralmente vencidas arcarão com as despesas do processo e verba honorária de 15% sobre o valor da condenação.

3. Do exposto, proponho o desprovimento do apelo dos réus e o provimento do recurso adesivo.

MÁRIO DACCACHE
Relator