



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000430270**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031644-04.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante MARIA LÚCIA NOGUEIRA SAES DE NARDO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ROSEVALDO OLIVEIRA GONCALVES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**ARANTES THEODORO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| <b>APELAÇÃO</b> | 1031644-04.2023.8.26.0564          |
| <b>APELANTE</b> | Maria Lúcia Nogueira Saes de Nardo |
| <b>APELADO</b>  | Rosevaldo Oliveira Gonçalves       |
| <b>COMARCA</b>  | Santos – 10ª Vara Cível            |

### **VOTO Nº 52.118**

**EMENTA - Locação de imóvel. Ação de devolução de caução com pedido cumulado de indenização por danos morais. Chamamento ao processo das corretoras de imóveis que não se justificava, eis que incorrentes as hipóteses legais. Demandada que aceitou receber a caução de forma fracionada, mas depois demonstrou desinteresse na continuidade da locação e não assinou o contrato. Locação que não se aperfeiçoou por decisão da locadora. Devolução do valor dado a título de caução que se impunha. Sentença de parcial procedência da ação e improcedência da reconvenção mantidas. Gratuidade processual deferida à ré preservada. Recurso desprovido.**

Cuida-se de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente ação destinada a compelir a ré a devolver caução prestada a título de garantia locatícia, assim como a pagar indenização por danos morais pela falta de restituição daquele valor e, de outro lado, reputou improcedente reconvenção na qual a ré visava o recebimento do valor restante da caução como multa contratual.

A ré pede a alteração daqueles desfechos.

Assim, ela afirma que as corretoras de imóveis deveriam ser chamadas ao processo, eis que toda a negociação ocorreu por intermédio delas, sendo que, ademais, elas agiram “*por impulsividade e*

*raiva, nutrido indevidamente pela representante da Apelante” e o Juiz apenas decidiu ouvi-las como testemunhas.*

Ao lado disso a recorrente acrescenta que houve falha na prestação dos serviços das corretoras de imóveis e que recebeu a informação *“inclusive com as mensagens do próprio autor, que estava com apenas R\$ 5.000,00 e que estaria efetuado o pagamento da caução com este valor, porém, na hora de cumprir com sua obrigação, ele optou por depositar apenas R\$ 4.000,00”*, sendo que, ademais, elas fizeram alusão de que o autor teria que pagar multa contratual.

A apelante enfatiza, a propósito, que não deu causa à ruptura do contrato, nem sua nora e representante legal, sendo que as corretoras passaram os dados bancários ao autor mesmo tendo ciência de que ele não dispunha do valor integral da caução, nem autorização para pagar menos e, por fim, destaca que aquelas e o autor agiram de má-fé e em conluio para prejudicá-la, além de terem cometido crimes de calúnia e difamação.

Recurso regularmente processado e respondido, sendo preconizada a cassação da gratuidade processual e o não conhecimento do recurso.

### **É o relatório.**

I Na decisão de fls. 272, o Juiz concedeu a gratuidade processual à ré, sob a seguinte motivação:

*“A declaração firmada pela parte induz à presunção da incapacidade, salvo prova em contrário não produzida no caso (art. 99, §§ 2º e 3º do CPC).*

*A lei não exige o completo estado de miserabilidade daquele que pleiteia a assistência judiciária, ao passo que a contratação de advogado particular ou mesmo o fato de ser proprietário de imóvel não impede a concessão do benefício.*

*No caso, genéricos os questionamentos, sem elementos concretos indicativos de capacidade econômico-financeira incompatível com o benefício, não é o caso não deferimento do benefício.*

*Defiro a gratuidade à requerida, anote-se.”*

Pois bem.

O autor apelado impugna a concessão da gratuidade processual deferida à ré, mas não indica razão concreta que desautorizasse tal benefício.

Cabe lembrar que o Código de Processo Civil anuncia ser suficiente à concessão da gratuidade processual, no caso de pessoa natural, a declaração da parte no sentido de não deter suficientes recursos financeiros (artigo 99, § 3º).

É certo ser meramente relativa a presunção de veracidade que cerca tal sorte de declaração, o que autoriza o Juiz a mesmo de ofício a negar o benefício caso constate não ser aquela a realidade.

No entanto, na espécie nada desmerecia a afirmação da demandada.

Afinal, a só particularidade de ela ser proprietária do imóvel objeto dos autos, não impunha concluir que estavam em condições de arcar com as despesas do processo.

Por isso, fica mantida a gratuidade processual

concedida à ré.

II Em que pese a alegação preliminar do autor em contrarrazões, o recurso da ré é conhecido.

Afinal, a apelação é tempestiva e contém os motivos pelos quais a litigante espera a reforma da sentença, tendo com isso atendido ao artigo 1.010 incisos II e III do Código de Processo Civil.

Razão não há, destarte, para dizer se cuidar de recurso protelatório.

III A propositura veio fundada na assertiva de em 25 de outubro de 2023 o autor visitou um apartamento apresentado pela corretora de imóveis, Ana Maria, e no dia seguinte fez uma proposta de locação do imóvel que consistia no *“pagamento de 90 dias (pacote mensal), e posteriormente, com o interesse de permanecer por mais 01 (um) ano”*, o que foi aceito pela demandada, mas depois o prazo de locação foi alterado para 30 meses, imposto o pagamento de caução em dinheiro e outras exigências, sendo que por se tratar a locadora de pessoa idosa, a pessoa responsável pela locação era a nora da ré, Andrea.

Ainda segundo a petição inicial o autor solicitou o pagamento da caução de forma parcelada, o que foi aceito por Andrea, tendo depositado o valor de R\$ 4.000,00 na conta bancária daquela, sendo que, ademais, assinou o contrato e reconheceu firma, mas a outra parte desistiu da locação e, embora não tenha vistoriado o imóvel, nem recebido as chaves, houve recusa da devolução do valor dado a título de caução.

Sob tal exposição o autor pediu fosse a ré compelida a devolver aquele valor e condenada a indenizar danos morais.

Na contestação a ré, após apontar que a petição inicial era inepta e chamar ao processo as corretoras de imóveis, alegou que todo o imbróglio ocorreu por culpa delas e que a caução deveria ser paga na

integralidade no momento da assinatura do contrato.

A isso a contestante acrescentou que “ao analisar todo trabalho para a locação, contrato pronto e assinado, a PERDA DE OUTROS CLIENTES da Requerida, esta aceitou receber o R\$ 5.000,00, deixando claro, que não aceitaria menos, e nem com a benevolência da Requerida o autor cumpriu, depositando apenas R\$ 4.000,00” e em reconvenção pediu que o autor fosse compelido a pagar o valor faltante da caução como multa contratual.

O Juiz autorizou a produção de prova oral e ao final reputou parcialmente procedente a ação e, de outro lado, julgou improcedente a reconvenção, desfechos que assim justificou:

“Cuida-se de ação por meio da qual pleiteia o autor pretende a restituição de caução depositada a título de garantia em contrato de locação.

Sustenta o autor que após tratativas para locação do imóvel descrito na inicial, depositou R\$4.000,00 como caução na conta da advogada Dra. Andrea Bueno de Nardo, nora e procuradora da locadora, ora requerida.

No entanto, após o depósito, a procuradora informou desistência do contrato, alegando quebra do contrato por parte do autor.

Ante a desistência, pediu a devolução do valor depositado, no que não foi atendido.

Daí a pretensão de restituição do montante, além de indenização por afirmados prejuízos extra-patrimoniais.

A inicial veio acompanhada do instrumento de locação (fls. 29/33), com data de 31/10/2023, assinada apenas pelo autor.

*Não veio aos autos via assinada pela requerida.*

*Em referido instrumento visualiza-se previsão de início da locação em 10/11/2023 (cláusula 2ª), pagamento da caução no valor de R\$7.500,00 (cláusula 10ª, fls. 12), esta embora sem previsão de data ou prazo para depósito.*

*De acordo com o documentado às fls. 34, em 10/11/2023 houve depósito na conta da procuradora da requerida, Andréa Bueno de Nardo, de R\$4.000,00.*

*Vieram aos autos prints de diálogos.*

*De acordo com o documentado às fls. 79, o requerente foi advertido pela corretora Ana Maria de que teria que realizar o depósito da caução no dia 10/11/2023. Na oportunidade a corretora informou como o requerente havia assinado o contrato e que se houvesse desistência, haveria responsabilidade pela multa contratual (diálogo por WhatsApp, datada de 10/11/2023).*

*A sequência do diálogo não está suficientemente clara para revelar se houve alguma informação a respeito da possibilidade de adiamento de pagamento de parte do montante.*

*Ainda assim, a mensagem de fls. 82, cuja data não é possível visualizar, indica que a corretora Ana Maria informou o autor na desistência da locação.*

*Na oportunidade, teria o autor então pedido a devolução do valor disponibilizado a título de caução (fls. 82).*

*A sequência de mensagens alude ao pedido de devolução de valores por parte do requerente e alusão pela corretora de que a posse do imóvel só ocorreria por meio da quitação da caução, com o que ela teria concordado.*

*Nesses diálogos, o autor manifestou-se em seguida no sentido de que pretendia apenas o dinheiro de volta (fls. 86).*

*Às fls. 87, o requerente alude que ter sido combinado pagamento dos R\$4.000,00, com quitação do saldo da caução nos dias seguintes, quando receberia valores decorrentes de notas fiscais emitidas.*

*Às fls. 100 e 101 identifica-se mensagem da corretora Ana Maria indicando que não tomou posse, mas que teria havido concordância de quitação da caução até dia 17/11/2023, o que teria sido repassado para a Dra. Andréa.*

*A ré, de sua parte, em razões de defesa, argumentou que o descumprimento aconteceu pelo autor.*

*Negou que tenha havido autorização para parcelamento da caução, sustentando que teria que ter sido prestada no momento da assinatura do contrato (fls. 142).*

*Ressaltou que a própria corretora chegou a encaminhar mensagem ao requerente, com alerta de que assinou o contrato e teria que depositar a caução sob pena de responder pela multa (fls. 143), conforme print de fls. 161.*

*Apontou para a conversa no sentido de que ele teria disponíveis R\$5.000,00, mas depositou apenas R\$4.000,00 (fls. 144/155), com o que afrontou o ajustado.*

*Admitiu que houve aceitação dos R\$5.000,00, em face de todo o trabalho realizado para locação, com contrato assinado e perda de outros clientes.*

*Porém, ressaltou que, diversamente do que mencionou o requerente que faria, ao invés de depositar os R\$5.000,00,*

*depositou apenas R\$4.000,00 (fls. 145), ficando pendentes os R\$3.500,00 (fls. 145).*

*Os elementos acima apontam para as razões de dissenso entre as partes.*

*Seja com for, a sequência de mensagens de fls. 219 e seguintes indica encaminhamento à Dra. Andrea de notícia do pagamento dos R\$4.000,00, com alusão aos restantes R\$3500,00, sem evidência de ressalvas de sua parte.*

*Ao contrário, logo na sequência, no dia 15 de novembro, promoveu indagação sobre a assinatura do laudo de vistoria, o que sugere anuência tácita ao pagamento da diferença maior do que a inicialmente sugerida.*

*Seguiram-se mensagens com cobrança de vistoria, até que a Dra. Andréia noticiou a superação dos limites de negociação (fls. 222), argumentando que o laudo de vistoria deveria ter sido assinado juntamente com o contrato.*

*Na mesma sequência, porém, consta referência às providências relacionadas com o laudo e aparente concordância, conforme sinalização lançada (fls. 223).*

*A par da documentação acima aludida, a prova oral também deu conta dos desencontros.*

*A primeira corretora ouvida (Sr. Iná) descreveu o avançado das negociações, até que a requerida, reclamando da demora na superação dos entraves, desistiu da contratação. Informou a testemunha que chegou a ponderar com a Dra.*

*Andrea que teria ela conhecimento das dificuldades originárias do requerente. No entanto, não foi possível reverter*

*a situação. Ponderou que solicitou à procuradora da ré que devolvesse então os valores, no que não foi atendida. Assegurou que o autor não desistiu da locação. Na verdade, a ré, que estava com outro inquilino, acabou não devolvendo valores, a todos lesando (autor e corretoras).*

*A testemunha Sra. Ana Maria assegurou que a proprietária concordou com todas as condições do autor. Disse que no momento da prestação da caução o autor noticiou alguma dificuldade com clientes. Avisou a Dra. Andrea, que concordou com o depósito de R\$5.000,00, com complementação dos valores nos dias seguintes. O autor acabou realizando depósito de R\$4.000,00, o que foi acordado também com a Dra. Andreia, para que a diferença fosse complementada na semana seguinte, quando então seriam entregues as chaves. Como corretora, alertou o autor para não entrar no imóvel enquanto não prestada caução por inteiro. Na semana seguinte, o autor não realizou o depósito, ao que parece por dois ou três dias, com o que a ré, por intermédio da Dra. Andrea, noticiou que o negócio estaria desfeito, voltando atrás em relação ao ajustado.*

*Ocorre que, no seu sentir, ele autor - já havia adiantado montante expressivo.*

*Mencionou que a ré não devolveu o contrato assinado. Quem mencionou que o contrato estava desfeito foi a ré, noticiando que teria celebrado contato com outro cliente. O autor nunca manifestou desistência. Com indignação, argumentou que a Dra. Andrea teria agido de má-fé com o autor e consigo. Ponderou que ela foi a responsável pelos atrasos, com exigências excessivas relativas ao laudo de vistoria. Assegurou que a Dra. Andrea aceitou receber a diferença da caução na semana seguinte, por telefone. Foi quem recebeu a ligação de Dra. Andrea a respeito do cancelamento do contrato. Tentou contato para obter a devolução de valores, mas não mais recebeu retorno da procuradora da ré (Dra. Andrea). Lembrou-se que o autor mencionou que pagaria*

*R\$5.000,00, mas depositou R\$4.000,00, porque teve um problema com nota fiscal, o que também teria sido aceito pela Dra. Andrea (os R\$4.000,00).*

*As passagens e considerações acima sugerem que desencontros aconteceram em relação a forma e prazo de disponibilização da íntegra da caução, além da finalização da vistoria.*

*Indicam que houve concordância com a dilatação do prazo para integralização do valor da caução, com pendência apenas da vistoria, até que a ré manifestou-se no sentido da reversão da contratação.*

*Mais do que isso. De acordo com o documentado nos autos, houve subscrição do instrumento apenas pelo requerente. A requerida não o fez. Ao menos não juntou nos autos instrumento com tal subscrição.*

*Em tal contexto, a despeito de possíveis desencontros, se acabou por reter a via do contrato sem lançar sua assinatura para que pudesse ser aperfeiçoado, manifestando desistência, a despeito do avançado das negociações e do recebimento de parte expressiva da garantia prestada, não sido finalizado o ajuste em todos os seus termos, o montante que recebeu deve ser restituído.*

*Ainda que afirme também ter experimentado prejuízos decorrentes de possíveis outros locadores com quem não contratou em razão das tratativas com o requerente, o fato é que a locação com o autor não se aperfeiçoou em todos os seus termos.*

*Por consequência, a requerida não pode reter o valor da caução a título da multa contratual invocada, dado que, conforme salientado, sequer subscreveu o instrumento para que a relação se aperfeiçoasse.*

*Com essas ponderações, o que se reconhece é o dever de restituição integral do valor da caução, afastando-se a pretensão*

*lançada na reconvenção no sentido do recebimento da diferença de R\$3.500,00, relativa à multa contratual.”*

Pois bem.

De pronto cabe apontar que não era o caso mesmo de chamar ao processo as corretoras de imóveis como pretende a ré.

Afinal, tal sorte de intervenção de terceiro está limitada às situações textualmente indicadas no artigo 130 do Código de Processo Civil, ou seja, *“é admissível o chamamento ao processo, requerido pelo réu: I - do afiançado, na ação em que o fiador for réu; II - dos demais fiadores, na ação proposta contra um ou alguns deles; III - dos demais devedores solidários, quando o credor exigir de um ou de alguns o pagamento da dívida comum”*.

Aqui, no entanto, nenhuma dessas situações se apresentava.

Feita tal observação, adianta-se que o recurso não comporta provimento.

O fato objetivo é que os elementos informativos demonstraram que a ré, por meio de sua representante, aceitou receber a caução de forma fracionada, ou seja, primeiro o valor de R\$ 5.000,00 e depois o valor efetivamente depositado de R\$ 4.000,00, mas posteriormente demonstrou desinteresse em prosseguir com a locação.

Ressalte-se que motivo não havia para se desconsiderar o depoimento das testemunhas, não sendo suficiente para tanto a pessoal convicção da ré de que elas agiram de má-fé e em conluio com o autor a fim de prejudicá-la.

Certo, ainda, que a apelante nem aponta motivos

para se desconsiderar as conclusões do sentenciante de que o contrato de locação não se aperfeiçoou em todos os seus termos e que, por isso, ela não poderia reter o valor da caução como se multa contratual fosse, então base a Corte não tem para alterá-lo.

De lembrar que a lei textualmente anuncia que no recurso o litigante deve indicar “*as razões do pedido de reforma ou de decretação de nulidade*” da sentença (artigo 1.010 inciso III do CPC), não cabendo ao Tribunal, destarte, de ofício procurar nos autos os motivos que poderiam levar àquele desfecho, embora não apontados pelo interessado.

As demais questões trazidas envolvem matéria absolutamente estranhas à lide e devem ser eventualmente ser discutidas em ação própria, se for do interesse da litigante.

Por fim, não se conhece do pedido de reforma da sentença no tocante à indenização por danos morais formulado na resposta da apelação, eis que havia de ser veiculado por recurso próprio.

Motivo não há, destarte, para se alterar o resultado oferecido pela bem lançada sentença.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe-se agravar a condenação da recorrente em honorários advocatícios em metade do valor indicado na sentença quanto à ação e à reconvenção, observada a gratuidade processual.

Nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

**ARANTES THEODORO**

Relator