



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2021.0000678551**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001019-69.2017.8.26.0441, da Comarca de Peruíbe, em que é apelante CONSTRUGOMES BRASIL ENGENHARIA LTDA, são apelados UNAR EMPREENDIMENTOS LTDA e NARCISO TADEU ROSSI.

**ACORDAM**, em 34ª 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 do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 16 de agosto de 2021

**TERCIO PIRES**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Voto n. 10.875 - 34ª Câmara de Direito Privado**

**Apelação nº 1001019-69.2017.8.26.0441**

**Origem: 1ª Vara do Foro de Peruíbe**

**Apelante: Construgomes Brasil Engenharia Ltda.**

**Apelados: Unar Empreendimentos e Narciso Tadeu Ross**

**Juiz de Direito: Anderson José Borges da Mota**

Apelação cível- locação de imóvel comercial- ação de restituição de caução conexa a de cobrança- julgamento conjunto- resultado, na origem, de improcedência da inaugural e parcial procedência da demanda conexa- deterioração do bem- laudos de vistoria, inicial e final, inexistentes, o que a inibir o cotejo entre a situação da coisa antes e ao depois do curso do negócio jurídico-reparatória material indevida- prova do fato constitutivo do direito a cargo dos autores/locadores, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, do que não se desincumbiram, a tanto não se prestando a prova oral produzida- pretensão dirigida à cobrança de multa compensatória- infrações contratuais- inadimplemento de alugueres e acessórios, devolução da coisa em condições diversas das em que recebida e inobservância das obrigações atreladas à contratação de seguro incêndio e transferência da titularidade das contas de consumo, ao lado da inaplicabilidade do índice de reajuste dos alugueres- cláusula penal indevida em razão da existência de previsão de multa moratória para a hipótese de inadimplemento de alugueres- inadmissibilidade da cumulação das multas compensatória e moratória quando fundadas em um mesmo fato gerador- vedação ao “bis in idem” -inquilino que não promoveu, como lhe cumpria, a alteração da titularidade junto à concessionária de energia elétrica- descumprimento mínimo do contrato, e por isso a não alicerçar imposição da penalidade- ausência de prejuízo- contratação de seguro incêndio- contrato vigente dentro em o período de três anos- notificação da locatária ao cumprimento do avençado não diligenciada- vedação à conduta contraditória- “venire contra factum proprium”- pretensão voltada à cobrança retroativa de valores jungidos ao reajuste dos locativos- recibos de quitação sem qualquer ressalva do credor- aquiescência tácita com os pagamentos realizados- inexistência de prova acerca da notificação do inquilino a respeito da consolidação do novo locativo- aplicabilidade do instituto “supressio”, o que norteado pelo princípio da boa-fé contratual- sentença reformada- recurso da autora/locatária provido.

**Vistos.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**Insurreição apresentada por Construgomes Brasil Engenharia Ltda. em recurso de apelação extraído destes autos de ação de restituição de caução que move em face de Unar Empreendimentos e Narciso Tadeu Ross - conexa à de cobrança ajuizada pelos apelados em face da recorrente (processo nº 1001633-74.2017.8.26.0441); observa reclamar reforma a r. sentença em fls. 436/442 – que trouxe a improcedência da inaugural e a parcial procedência da demanda conexa; sustenta não realizada vistoria inicial, o que a inviabilizar o cotejo entre as condições do imóvel por ocasião de sua entrega e devolução, alicerce da reparatória abrigada; ajunta, não bastasse, unilateral a vistoria final realizada pela locadora, o que a inquinar as conclusões no respectivo expediente apostas; realça que, malgrado notificada a locadora à promoção da vistoria final com descrição pormenorizada do estado do imóvel, e marcara inércia; acresce que as fotografias entranhadas nos autos da demanda conexa (fls. 29/57) saltam insuficientes ao embasamento dos danos materiais ventilados, e assim por despidas de data e unilateralmente produzidas; salienta, ao lado disso, tratar-se de imóvel antigo e naturalmente desgastado; diz, em passo adiante, da aceitação tácita da locadora à recepção dos alugueres em volume desatualizado, o que faz arremessar ao vazio a cobrança retroativa; acentua não exigida a contratação de seguro incêndio, tampouco a transferência da titularidade de contas de consumo de água e energia elétrica dentro em o período de vigência do contrato, o que faz aplicável o instituto “supressio”, arredando, em corolário, a imposição da multa contratual.**

**Recurso tempestivo e preparado (fls. 479/480), registrada a oferta de contrarrazões (fls. 484/492).**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**É, em síntese, o necessário.**

**Cuida-se de ação de restituição de caução conexas a cobrança - julgadas em conjunto; fundam-se em contrato de locação de imóvel comercial firmado pelo período de 30 meses - 12/05/2014 a 11/11/2016 - ao preço mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), com previsão de reajuste anual pelos índices de variação do IGP-M, sendo de se pontilhar incontroversa a desocupação do imóvel ao término da relação “ex locato”; intentam os locatários a devolução do montante desembolsado em título de caução - R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais); já a locadora o ressarcimento de despesas atreladas ao arranjo do imóvel locado, e assim porque devolvido em precário estado de conservação; mais, a condenação dos acionados ao desembolso do locativo vencido em novembro de 2016, além de valores jungidos ao reajuste contratual, bem como encargos inadimplidos de energia elétrica, água e IPTU, ao lado de multa por inadimplemento contratual; busca, ainda, a retenção da caução para compensação com o débito.**

**A r. sentença guerreada veio, na dispositiva, assim editada: “Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido autoral destes autos, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em relação aos autos em apenso, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido autoral, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para CONDENAR CONSTRUGOMES BRASIL ENGENHARIA LTDA ao pagamento: 1) do aluguel e encargos de locação proporcionais referentes ao mês de novembro de 2016; 2) dos valores dos reajustes anuais devidos à partir de 12/05/2015 e 12/05/2016; 3) da multa prevista na cláusula DÉCIMA SEXTA do contrato, no valor de 3 (três) aluguéis; 4) de indenização pelos danos no imóvel, bem como dos**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**bens móveis, cujo valor será apurado em Cumprimento de Sentença. Condeno CONSTRUGOMES BRASIL ENGENHARIA LTDA ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, nos termos do artigo 23 da Lei no 8.906/94 e do artigo 85, caput, do Código de Processo Civil, que arbitro, em conformidade com o artigo 85, §2º do mesmo diploma legal, em 10% (dez por cento) sobre o valor das causas, destes autos e dos em apenso, a serem corrigidos, desde o ajuizamento da ação, segundo a Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Os juros moratórios correm do trânsito em julgado, na esteira do disposto pelo artigo 85, §16º do Código de Processo Civil”.**

**O inconformismo, “data venia”, comporta abrigo; débil, com efeito, a prova respeitante aos asseverados danos provocados ao imóvel; firmado o contrato sem o cuidado da elaboração do laudo de vistoria subscrito pelas partes, o que se repetiu ao final da avença, e inviabilizado emerge o exame do cotejo entre seu estado de conservação por ocasião da entrega e devolução, alicerce da reparatória perseguida; confirmam-se, nesse sentido, julgados desta c. Corte:**

**“Apelação Locação de imóvel residencial Ação indenizatória de danos materiais Danos no imóvel Ausência de prova idônea do fato constitutivo do direito da autora Inexistência de laudos de vistoria inicial e final, de perícia ou de constatação por oficial de justiça. A autora não instruiu o processo com laudo de vistoria inicial nem com fotos que permitissem constatar o estado do imóvel ao início da locação. Também não foi realizada a vistoria final em conjunto, como reconhece a autora. Não há nos autos nenhum documento que ao menos indique a notificação das rés para participarem de vistoria**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**final conjunta, em que todos os envolvidos pudessem atestar a efetiva existência de danos no imóvel não decorrentes de seu uso normal. Sem uma prova cabal do mau uso do imóvel pela locatária, impossível a condenação das rés à reparação dos supostos danos. A autora não demonstrou o fato constitutivo de seu pretense direito à reparação dos danos, o que induz à improcedência desse pedido de condenação a indenizar os gastos feitos com a reforma do imóvel. Apelação desprovida” ((Apelação Cível nº 1053605-42.2017.8.26.0002, Rel. Des: Lino Machado, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 11/03/2020).**

**“Apelação. Locação de imóvel comercial. Ação de reparação de danos materiais causados em imóvel locado. Autor que pretende a reparação de supostos danos verificados no imóvel após a desocupação pela locatária. Sentença de improcedência da ação que apreciou detalhadamente todo o conjunto probatório dos autos, fazendo análise minuciosa dos fatos e provas apresentados. Alegação de que o imóvel foi entregue ao final da locação em péssimo estado de conservação não demonstrada. Fotografias, orçamentos e notificação extrajudicial são documentos unilaterais, que não podem embasar pedido indenizatório. Inexistência de laudos conjuntos de vistoria inicial e final que impossibilita a constatação do real estado do imóvel finda a locação. Ressalte-se, ademais, que o locatário não tem a obrigação de devolver o imóvel totalmente livre de deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel locado (artigo 23, III, da Lei 8.245/9), razão pela qual revela-se imprescindível que a alegação de existência de danos no imóvel não decorrente do uso normal seja devidamente aferida em vistoria conjunta ou por perícia judicial. Ônus da prova que compete ao locador, nos termos do artigo 373, I, do CPC. Simples vistoria produzida unilateralmente pelo locador, sem a observância do contraditório, não serve para amparar pretensão indenizatória por danos ao imóvel locado. Precedentes do STJ e deste Tribunal de Justiça. Sentença mantida. Honorários majorados.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**RECURSO DESPROVIDO”. (Apelação Cível nº 1000585-51.2018.8.26.0019, Rel. Des: L. G. Costa Wagner, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 19/12/2019)**

**Importa aqui registrar que o locatário não conta obrigação de devolver o imóvel livre de deteriorações atreladas ao seu uso regular - artigo 23, inciso III, da Lei n. 8.245/91; apenas o uso anormal da coisa faz alicerçar a reparatória em título de danos materiais, saltando necessária, ao seu arrimo, ou a realização de vistorias conjuntas ou a produção de provas próprias.**

**Colhe, ainda, a pretensão da locatária voltada ao afastamento da cobrança retroativa do reajustes incidentes sobre os locativos a partir de 12/5/2015; a locadora, de se ver, não se opusera ao recebimento desatualizado da obrigação dentro em o curso da relação “ex locato”; inexistente nos autos, tampouco, informes de que notificados os locatários da exigência do novo locativo, como disciplinado em cláusula contratual.**

**Calha demais anotar que, por três anos, os pagamentos dos alugueres acabaram realizados sem insurgência qualquer da locadora; e a sua inércia abriga a aplicação do instituto “supressio”, fulminando o sustentado crédito, reclame do princípio da boa-fé objetiva (artigo 422, CC), e assim porque, repise-se, anuíra a locadora, tacitamente, à forma de pagamento, fazendo-o para, em tempo outro, desqualificar o que à toda evidência autorizara.**

**Em voz de Menezes de Cordeiro<sup>1</sup>, “diz-se supressio a situação do direito que não tendo sido, em certas circunstâncias,**

<sup>1</sup> Da Boa-Fé no Direito Civil, Almedina, 1.984, v. 2. p. 297





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**exercido durante um determinado lapso de tempo, não mais possa sê-lo por, de outra forma, contrariar a boa-fé”; é que, na disciplina do artigo 422, do Código Civil, “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”, e assim porque “a ninguém é lícito fazer valer um direito em contradição com sua anterior conduta, quando essa conduta interpretada objetivamente segundo a lei, os bons costumes ou a boa-fé, justifica a conclusão de que não se fará valer o direito, ou quando o exercício posterior choque contra a lei, os bons costumes ou a boa-fé” (NELSON NERI JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, Código Civil Comentado, 10ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 642).**

**Confira-se, na direção, “mutatis mutandis”,  
 precedente desta c. Corte:**

**“Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Sentença de improcedência. Pretensão de cobrança dos valores decorrentes de reajustes anuais, previstos em contrato, não realizados. Descabimento. 'Supressio'. Hipótese na qual os pagamentos de aluguéis ocorreram em valor originalmente contratado por vinte e quatro dos trinta meses de duração da locação, sem qualquer ressalva por parte da locadora quanto aos acréscimos devidos pelo reajuste do IGMP. Ausência do exercício do direito da locadora protraído no tempo de modo a criar na locatária a justa expectativa de renúncia àquela prerrogativa. Aplicação dos artigos 187 e 422 do Código Civil. Irrelevância da data do pagamento dos débitos de IPTU, ocorrido no mesmo dia em que ajuizada a demanda, já que a citação para os termos da ação abre eventual prazo para purga da mora. Sentença mantida. Apelo improvido.” (34ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1014055-47.2016.8.26.0011, Rel. Des. Soares Levada, j.**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**14/03/2018)**

**Vinga, outrossim, o pedido envolvendo afastamento da multa compensatória pactuada no valor de três alugueres; a exordial trouxe fundamentada a cobrança da penalidade na (i) inobservância do reajuste dos locativos segundo o índice IGPM., (ii) no inadimplemento de alugueres e acessórios, (iii) no descumprimento da obrigação atrelada à transferência da titularidade das contas de consumo, (iv) na não contratação de seguro incêndio e (v) na devolução do imóvel em condições diversas das em que recebido.**

**“In casu”, de se ver, no respeitante ao inadimplemento de alugueres e acessórios, acabou disciplinada na cláusula quarta do instrumento contratual<sup>2</sup> multa moratória específica de 10% sobre o valor do débito, o que a arredar a imposição de penalidade jungida ao mesmo fato gerador - pena de “bis in idem”.**

**Não há cogitar-se, ainda, na imposição de multa por descumprimento da obrigação em transferir a titularidade das contas de consumo - cláusula 19<sup>a</sup> do instrumento contratual<sup>3</sup>; tenho, deveras, mínimo o descumprimento do contrato, inexistindo qualquer prejuízo ao requerente/locador, mesmo por não demonstrado o comprometimento do seu nome junto a cartório de protesto em razão de suposta mora no desembolso de conta de consumo de energia**

<sup>2</sup> Cláusula 4<sup>a</sup>: **“Fica acordado que a falta de pagamento do aluguel e encargos da locação na data estipulada, acarretará a multa automática de 10% (dez por cento) sobre o total, a título de multa de mora. Sendo que o atraso superior a 30 dias, incidirá 1% (um por cento) de juros de mora, ao mês, mais correção monetária, com base em índices usuais permitidos para atualização desta espécie, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis, para ressalva dos direitos do LOCADOR.”**

<sup>3</sup> Cláusula 19<sup>a</sup>: **A LOCATÁRIA caberá a obrigação de transferir a titularidade do consumo de energia elétrica e de água, para o seu nome, junto às concessionárias competentes, dentro do prazo de 30(trinta) dias, contados do início deste contrato.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**elétrica vencida dentro em o curso da relação “ex locato”; veja-se, a propósito, julgado desta c. Corte:**

**“EMBARGOS À EXECUÇÃO. Execução de contrato de locação. Sentença de procedência do pedido dos embargos, para reconhecer o excesso de execução. Apelação da embargada. Multa compensatória correspondente a três aluguéis afastada. Ainda que a inadimplência caracterize infringência ao contrato de locação, o remédio jurídico seria a cobrança dos consectários dos aluguéis não pagos, entre os quais está a multa moratória, mas não a compensatória. Obrigação de transferência de contas de água, luz e gás não satisfeita. Descumprimento ínfimo do contrato, sem prejuízo à locadora. Cobrança de cláusula penal que acarretaria enriquecimento ilícito da embargada. Cobrança de valores despendidos com avarias no imóvel. Ausência de vistoria por ocasião da retomada. Prova unilateral. Inviabilidade da cobrança. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO”. (Apelação Cível nº 1012347-49.2017.8.26.0003, Rel. Desa: Carmen Lucia da Silva, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 20/03/2019)**

**Tampouco calha justificar-se a exigência com não contratação de seguro-incêndio; a relação locatícia guardou curso por três anos sem que o locador reclamasse a resolução do contrato, ou ao menos notificasse a autora/locatária, do que se depreende a redução do conteúdo obrigacional.**

**Não há falar-se, ainda, em imposição de penalidade por força da asseverada devolução da coisa em péssimo estado de conservação, eis que inexistente prova segura de sua devolução em condições diversas das em que recebida, lembrada, aqui, a inexistência de laudos de vistoria inicial e final.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Vale gizar, em derradeiro, que, embora a recorrente defenda, em autos da demanda conexa, o desembolso integral do locativo, não fizera acostar comprovante de pagamento, o que a autorizar a compensação parcial da caução com o respectivo volume do débito.**

**Declara-se, destarte, revisto o respeitável pronunciamento impugnado, a parcial procedência da principal-restituição da caução- com carreo aos suplicados/locadores de 2/3 (dois terços) da verba sucumbencial, arcando a parte autora com o 1/3 (um terço) restante; já no respeitante à demanda conexa- cobrança- observada a sucumbência mínima da acionada/locatária, e suportarão os autores a integralidade da verba sucumbencial; em relevo o resultado de ambas as demandas, e arcarão os locadores com honorários advocatícios no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devidos ao patrono da “ex adversa”, enquanto a locatária no de R\$ 1.000,00 (mil reais).**

**Dá-se, pois, nesses termos, pelo meu voto, provimento ao recurso.**

**TÉRCIO PIRES**

**Relator**