



APELAÇÃO N. 0007725-63.2018.8.19.0209
APELANTE 1: ROBERTO CARVALHO BARREIRA
APELANTE 2: RITA DE CÁSSIA FERNANDES
APELADA: ROBERTA SALVADOR DOS SANTOS
RELATOR: DES. ARTHUR NARCISO

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C CONSIGNAÇÃO DE CHAVES E INDENIZAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. VÍCIOS DO IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DOS LOCADORES. ART. 22 DA LEI Nº 8.245/91. PROVA PERICIAL. CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. RECUSA INJUSTIFICADA DO LOCADOR. EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO. BENFEITORIAS. RESSARCIMENTO APENAS DAS NECESSÁRIAS. ART. 35 DA LEI DO INQUILINATO. SÚMULA 335 DO STJ. RECONVENÇÃO. DESVIO DE FINALIDADE E DANOS AO IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO. ÔNUS DA PROVA. ART. 373, I, DO CPC

CASO EM EXAME

SENTENÇA (INDEXADOR 1.940), QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO, PARA: A) DECLARAR RESCINDIDO O CONTRATO DE LOCAÇÃO, EM 07/03/2018, POR CULPA EXCLUSIVA DOS RÉUS LOCADORES, DE MODO QUE INEXISTE INFRAÇÃO CONTRATUAL POR PARTE DA AUTORA LOCATÁRIA A ACARRETAR QUALQUER PENALIDADE EM SEU DESFAVOR; B) TORNAR DEFINITIVA A CONSIGNAÇÃO DAS CHAVES REALIZADA EM JUÍZO; C) CONDENAR OS RECLAMADOS AO PAGAMENTO DE R\$12.619,52, A TÍTULO DE RESSARCIMENTO POR BENFEITORIAS NECESSÁRIAS; E D) JULGOU

Secretaria da Décima Sétima Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 107A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação n. 0007725-63.2018.8.19.0209 (MZ)
21.07.2026



IMPROCEDENTE O PEDIDO FORMULADO NA RECONVENÇÃO.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO

RECURSO DE APELAÇÃO MANEJADOS PELOS RÉUS LOCADORES, OBJETIVANDO A IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

DISPOSITIVO

DESPROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO.

RAZÕES DE DECIDIR

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com consignação de chaves e indenização por benfeitorias, na qual a Autora locatária alegou que o imóvel locado apresentava vícios que comprometeram sua habitabilidade, justificando a rescisão antecipada do contrato sem incidência de multa, bem como postulou o ressarcimento de benfeitorias necessárias.

Em reconvenção, os Réus locadores pleitearam a condenação da locatária ao pagamento de multa contratual, indenização por danos ao imóvel, multa por alegado desvio da destinação residencial e encargos locatícios remanescentes.

Da análise, extrai-se do conjunto probatório que a Suplicante promoveu a rescisão antecipada do contrato em razão de vícios que comprometiam a adequada fruição do imóvel, notadamente relacionados ao sistema de abastecimento de água e às infiltrações, circunstâncias que configuram descumprimento, pelos Suplicados, do dever previsto no art. 22, I e IV, da Lei n. 8.245/91, de entregar e manter o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina.

As alegações recursais de que o imóvel teria sido regularmente vistoriado no início da locação e permanecido ocupado por mais de dois anos não afastam a conclusão adotada pelo Juízo de origem.

A circunstância de inexistirem ressalvas no laudo inicial não impede o surgimento ou agravamento posterior de vícios construtivos, tampouco descaracteriza a obrigação legal do locador de conservar o imóvel em condições de uso durante toda a vigência da locação.

Também não prospera a tese de que as dificuldades de abastecimento decorreriam exclusivamente da atuação da concessionária de serviços públicos.

A prova técnica produzida nos autos concluiu que as deficiências verificadas extrapolavam meras interrupções externas no fornecimento de água, estando relacionadas às próprias condições do imóvel, conclusão que não foi infirmada por elementos técnicos de igual consistência.

Igualmente não merece acolhida a insurgência quanto ao laudo pericial.

Embora elaborado após a desocupação do imóvel, o expert expressamente analisou os demais elementos constantes dos autos, inclusive documentos, fotografias e histórico da demanda, formando conclusão técnica suficientemente fundamentada.

Ademais, a r. sentença não se fundamentou exclusivamente nas observações do assistente técnico, mas no conjunto probatório.

Imperioso, portanto, o reconhecimento de que a rescisão contratual decorreu do inadimplemento contratual dos Demandados locadores, circunstância que afasta a incidência da multa compensatória pretendida pelos Apelantes.

No tocante à devolução das chaves, há jurisprudência no sentido de que a recusa injustificada do locador em receber as chaves não possui o efeito de prorrogar artificialmente a relação locatícia, cessando a responsabilidade do locatário pelos encargos da locação a partir da efetiva disponibilização do imóvel para restituição (Resp n. 2.220.656).

Embora o contrato previsse a realização de vistoria de saída, tal disposição não autorizava os locadores a impedir a extinção da locação quando a locatária manifestou inequívoca intenção de devolver o imóvel.

No que atine à condenação ao ressarcimento das benfeitorias, é certo que a cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias úteis e ao direito de retenção é plenamente válida, conforme dispõe o art. 35 da Lei nº 8.245/91 e a Súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, impõe-se o afastamento do ressarcimento das benfeitorias úteis e voluptuárias, limitando-se a condenação exclusivamente às benfeitorias efetivamente qualificadas como necessárias, assim compreendidas aquelas indispensáveis à conservação do imóvel ou à manutenção de sua habitabilidade, nos termos do art. 96, § 3º, do Código Civil.

A pretensão recursal restringe-se à reclassificação dessas intervenções.

Contudo, a mera alegação de que determinados serviços teriam proporcionado maior conforto ou modernização do imóvel não basta para afastar a conclusão pericial quando demonstrado que as intervenções se destinaram à recomposição das condições mínimas de utilização da coisa locada.

Acerca da reconvenção, improcede a pretensão.

Em relação ao alegado desvio de finalidade, a prova produzida não demonstrou que o imóvel tenha sido efetivamente destinado ao exercício permanente de atividade empresarial em desconformidade com o contrato.

As fotografias e demais documentos apenas evidenciam utilização episódica do imóvel para gravações, sem demonstração de alteração substancial de sua destinação residencial.

Assim, não restou caracterizada infração contratual apta a ensejar a incidência da multa pretendida.

No que diz respeito aos alegados danos causados ao imóvel, também não há razão com os Apelantes.

Deveras, os próprios Réus locadores promoveram ampla reforma no imóvel antes da realização da perícia judicial, inviabilizando a verificação técnica direta das condições em que o bem foi restituído.

Embora sustentem a possibilidade de realização de perícia indireta, certo é que os elementos documentais produzidos não se mostraram suficientes para estabelecer, com o grau de certeza necessário, o nexo entre os alegados danos e a conduta da locatária, sobretudo diante das modificações posteriormente realizadas pelos próprios apelantes.

Nessas circunstâncias, não se desincumbiram do ônus probatório que lhes incumbia, na forma do art. 373, I, do CPC.

Pelas mesmas razões, não há falar em condenação da Autora locatária ao pagamento dos encargos locatícios posteriores à tentativa de devolução das chaves, que deve ser reconhecida como marco final da relação locatícia.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação entre as partes sobreditas, **ACORDAM** os Desembargadores da Décima Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no julgamento do presente recurso nos termos da certidão a ser lavrada pela Secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso de Apelação interposto contra a r. sentença (indexador 1.940), proferida pelo r. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca, nos seguintes termos:

“[...] Ante o exposto: JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na demanda principal para:

a) DECLARAR rescindido o contrato de locação, em 07/03/2018, por culpa exclusiva dos réus, de modo que inexistente infração contratual por parte da locatária a acarretar qualquer penalidade em seu desfavor;

b) TORNAR DEFINITIVA a consignação das chaves realizada em juízo;

c) CONDENAR os réus ao pagamento de R\$ 12.619,52, a título de ressarcimento por benfeitorias necessárias, valor a ser corrigido monetariamente desde cada desembolso (art. 389, parágrafo único, do CC, c/c Súmula 43 do C. STJ) e acrescido de juros de mora desde a citação (arts. 405 e 406, §1º, do CC);

JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados na RECONVENÇÃO, resolvendo o mérito, na forma do art. 487, I, do CPC.

Diante da sucumbência recíproca na ação principal, mas tendo a autora decaído de parte mínima de sua pretensão (apenas quanto à natureza de algumas benfeitorias), condeno a parte ré ao pagamento da integralidade das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (art. 85, §§2º e 14º, do CPC).

Na reconvenção, tendo os réus sucumbido integralmente, condeno-os ao pagamento da integralidade das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa. [...]” (grifos nossos).

Inconformados, os Réus interpuseram recurso de apelação (indexador 1.949), buscando a improcedência do pedido.

Afirmaram, em resumo, que: (i) a rescisão antecipada teria decorrido exclusivamente da iniciativa da locatária, inexistindo vícios estruturais aptos a justificar o rompimento do contrato; (ii) o imóvel teria sido recebido sem ressalvas, permanecido habitável por mais de dois anos e que eventuais problemas de abastecimento de água e infiltrações seriam pontuais, decorrentes de fatores externos ou de características conhecidas do imóvel; e (iii) deveria incidir multa rescisória contratual.

Sustentaram, ainda, que: (iv) a recusa em receber as chaves teria sido legítima, pois a locatária teria se recusado a cumprir o procedimento contratualmente previsto para a vistoria final e a reconhecer as responsabilidades decorrentes do estado de conservação do imóvel, razão pela qual a locação não poderia ser considerada encerrada em 07/03/2018.

Aduziram, também, que (v) as obras indenizadas não possuiriam natureza de benfeitorias necessárias, mas úteis ou voluptuárias, voltadas ao conforto e conveniência da locatária, e que incidiriam a cláusula contratual de renúncia à indenização e a Súmula 335 do STJ, motivo pelo qual deveria ser afastada a condenação ao pagamento de R\$12.619,52.

Por fim, mencionaram que: (vi) teria restado comprovado o uso comercial do imóvel, em desacordo com sua destinação residencial, sendo devida a multa contratual por desvio de finalidade; e (vii) a locatária teria causado danos ao imóvel, os quais poderiam ser apurados por perícia indireta, não sendo aplicável a tese da perda da prova em razão das reformas posteriormente realizadas.

Contrarrazões (indexador 1.975).

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade do recurso, razão pela qual deve ser conhecido.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com consignação de chaves e indenização por benfeitorias, na qual a Autora locatária alegou que o imóvel locado apresentava vícios que comprometeram sua habitabilidade, justificando a rescisão antecipada do contrato sem incidência de multa, bem como postulou o ressarcimento de benfeitorias necessárias.

Em reconvenção, os Réus locadores pleitearam a condenação da locatária ao pagamento de multa contratual, indenização por danos ao imóvel, multa por alegado desvio da destinação residencial e encargos locatícios remanescentes.

O r. Juízo de origem julgou parcialmente procedente o pedido, para: a) declarar rescindido o contrato de locação, em 07/03/2018, por

culpa exclusiva dos Réus locadores, de modo que inexistente infração contratual por parte da Autora locatária a acarretar qualquer penalidade em seu desfavor; b) tornar definitiva a consignação das chaves realizada em juízo; c) condenar os Reclamados ao pagamento de R\$12.619,52, a título de ressarcimento por benfeitorias necessárias; e d) julgou improcedente o pedido formulado na reconvenção.

Da análise, extrai-se do conjunto probatório que a Suplicante promoveu a rescisão antecipada do contrato em razão de vícios que comprometiam a adequada fruição do imóvel, notadamente relacionados ao sistema de abastecimento de água e às infiltrações, circunstâncias que configuram descumprimento, pelos Suplicados, do dever previsto no art. 22, I e IV, da Lei n. 8.245/91, de entregar e manter o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina.

As alegações recursais de que o imóvel teria sido regularmente vistoriado no início da locação e permanecido ocupado por mais de dois anos não afastam a conclusão adotada pelo Juízo de origem.

A circunstância de inexistirem ressalvas no laudo inicial não impede o surgimento ou agravamento posterior de vícios construtivos, tampouco descaracteriza a obrigação legal do locador de conservar o imóvel em condições de uso durante toda a vigência da locação.

Também não prospera a tese de que as dificuldades de abastecimento decorreriam exclusivamente da atuação da concessionária de serviços públicos.

A prova técnica produzida nos autos concluiu que as deficiências verificadas extrapolavam meras interrupções externas no fornecimento de água, estando relacionadas às próprias condições do imóvel, conclusão que não foi infirmada por elementos técnicos de igual consistência.

Igualmente não merece acolhida a insurgência quanto ao laudo pericial.

Embora elaborado após a desocupação do imóvel, o *expert* expressamente analisou os demais elementos constantes dos autos, inclusive documentos, fotografias e histórico da demanda, formando conclusão técnica suficientemente fundamentada.

Ademais, a r. sentença não se fundamentou exclusivamente nas observações do assistente técnico, mas no conjunto probatório.

Imperioso, portanto, o reconhecimento de que a rescisão contratual decorreu do inadimplemento contratual dos Demandados locadores, circunstância que afasta a incidência da multa compensatória pretendida pelos Apelantes.

No tocante à devolução das chaves, há jurisprudência no sentido de que a recusa injustificada do locador em receber as chaves não possui o efeito de prorrogar artificialmente a relação locatícia, cessando a responsabilidade do locatário pelos encargos da locação a partir da efetiva disponibilização do imóvel para restituição.

Ilustra-se:

“DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. ENCERRAMENTO DA AVENÇA COM A ENTREGA DAS CHAVES. DIREITO POTESTATIVO. CONDICIONAMENTO DA ENTREGA PELO LOCADOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. Hipótese em exame

1. Recurso especial interposto pelos fiadores de contrato de locação não residencial contra acórdão que, ao reformar a sentença, julgou improcedentes os pedidos dos embargos à execução.
2. Recurso especial interposto em 24/7/2024 e concluso ao gabinete em 27/6/2025.

II. Questão em discussão

3. O propósito recursal consiste em decidir se subsiste a responsabilidade dos fiadores pelos aluguéis diante da controvérsia acerca da recusa na entrega e recebimento das chaves do imóvel locado.

III. Razões de decidir

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o encerramento do contrato de locação não residencial por prazo indeterminado é direito potestativo do locatário, o qual não pode ser obstado pelo locador em razão de supostos prejuízos e danos causados no imóvel, os quais devem ser perseguidos em ação própria.
5. Na hipótese de recusa injustificada do locador, o locatário poderá ajuizar ação de consignação de chaves, a qual vinculará tão somente as partes que participaram efetivamente da lide, não prejudicando terceiros (art. 506 do CPC).
6. No recurso sob julgamento, o fiador não pode ser responsabilizado por ato do locador que indevidamente condicionou a entrega das chaves à aquiescência com os termos do laudo de vistoria, tendo em vista que a extinção do contrato é direito potestativo do locatário e que houve a efetiva desocupação do imóvel e a tempestiva notificação do locador.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão estadual e reestabelecer integralmente a sentença.”

(RECURSO ESPECIAL Nº 2220656 - RJ (2025/0079813-8) -
RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI - Brasília, 05 de
novembro de 2025).

Embora o contrato previsse a realização de vistoria de saída, tal disposição não autorizava os locadores a impedir a extinção da locação quando a locatária manifestou inequívoca intenção de devolver o imóvel.

No que atine à condenação ao ressarcimento das benfeitorias, é certo que a cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias úteis e ao direito de retenção é plenamente válida, conforme dispõe o art. 35 da Lei nº 8.245/91 e a Súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, impõe-se o afastamento do ressarcimento das benfeitorias úteis e voluptuárias, limitando-se a condenação exclusivamente às benfeitorias efetivamente qualificadas como necessárias, assim compreendidas aquelas indispensáveis à conservação do imóvel ou à manutenção de sua habitabilidade, nos termos do art. 96, § 3º, do Código Civil.

A pretensão recursal restringe-se à reclassificação dessas intervenções.

Contudo, a mera alegação de que determinados serviços teriam proporcionado maior conforto ou modernização do imóvel não basta para afastar a conclusão pericial quando demonstrado que as intervenções se destinaram à recomposição das condições mínimas de utilização da coisa locada.

Acerca da reconvenção, improcede a pretensão.

Em relação ao alegado desvio de finalidade, a prova produzida não demonstrou que o imóvel tenha sido efetivamente destinado ao exercício permanente de atividade empresarial em desconformidade com o contrato.

As fotografias e demais documentos apenas evidenciam utilização episódica do imóvel para gravações, sem demonstração de alteração substancial de sua destinação residencial.

Assim, não restou caracterizada infração contratual apta a ensejar a incidência da multa pretendida.

No que diz respeito aos alegados danos causados ao imóvel, também não há razão com os Apelantes.

Deveras, os próprios Réus locadores promoveram ampla reforma no imóvel antes da realização da perícia judicial, inviabilizando a verificação técnica direta das condições em que o bem foi restituído.

Embora sustentem a possibilidade de realização de perícia indireta, certo é que os elementos documentais produzidos não se mostraram suficientes para estabelecer, com o grau de certeza necessário, o nexó entre os alegados danos e a conduta da locatária, sobretudo diante das modificações posteriormente realizadas pelos próprios apelantes.

Nessas circunstâncias, não se desincumbiram do ônus probatório que lhes incumbia, na forma do art. 373, I, do CPC.

Pelas mesmas razões, não há falar em condenação da Autora locatária ao pagamento dos encargos locatícios posteriores à tentativa de devolução das chaves, que deve ser reconhecida como marco final da relação locatícia.

Ante o exposto, voto no sentido de **negar provimento ao recurso de apelação interposto pelos Reclamados locadores. Considerando-se a sucumbência recursal da primeira Suplicada, majora-se a verba dos honorários advocatícios para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do § 11, do art. 85, do Código de Processo Civil.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Arthur Narciso de Oliveira Neto
Desembargador Relator