



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0821609-29.2022.8.19.0002

APELANTE: CENTRO EDUCACIONAL PRO APRENDER LTDA.

APELADO: ESPÓLIO DE PAULO ROBERTO SEIXAS BRAGA

JUÍZO DE ORIGEM: 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

RELATORA: DESEMBARGADORA MÁRCIA SUCCI

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PREVENÇÃO. MODIFICAÇÃO DA COMPETÊNCIA RELATIVA. ARGUIÇÃO SOMENTE EM SEDE RECURSAL. PRECLUSÃO. ALUGUÉIS. CAPÍTULO IMPUGNADO EXCLUSIVAMENTE SOB O ASPECTO DA COMPETÊNCIA. AUSÊNCIA DE DEVOLUÇÃO DO MÉRITO. BENFEITORIAS E ALTERAÇÕES REALIZADAS PELA LOCATÁRIA. DEVER DE RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO EM QUE RECEBIDO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DELIMITAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONSEQUÊNCIAS LEGAIS. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. ADEQUAÇÃO DE OFÍCIO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME:

Trata-se de ação indenizatória cumulada com cobrança de aluguéis ajuizada por locador em face de locatária, objetivando a reparação dos danos materiais decorrentes das alterações promovidas no imóvel locado, o pagamento dos aluguéis vencidos até a restituição da posse, bem como indenização por lucros cessantes e danos morais.

Sentença de parcial procedência dos pedidos para condenar a primeira ré ao pagamento dos aluguéis vencidos até a consignação judicial das chaves e ao ressarcimento dos danos materiais, a serem apurados em liquidação de sentença, extinguindo o processo sem resolução do mérito em relação à segunda ré, por ilegitimidade passiva.



A Apelante requer o reconhecimento da prevenção do Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói quanto à cobrança dos aluguéis e, no mérito, requer o afastamento do dever de indenizar ou, subsidiariamente, a delimitação da liquidação aos danos efetivamente imputáveis à Locatária, além da redistribuição dos ônus sucumbenciais.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO:

Há cinco questões em discussão:

- (i) saber se a alegação de prevenção do Juízo da 6ª Vara Cível, fundada na existência de anterior ação de consignação de chaves, encontra-se preclusa por não ter sido arguida oportunamente;
- (ii) saber se a autorização contratual para benfeitorias e acessões, ou a mera ciência do locador, afasta o dever legal de restituição do imóvel no estado em que recebido;
- (iii) verificar se o conjunto probatório demonstra a restituição do imóvel em configuração diversa daquela em que recebido, apta a caracterizar o inadimplemento contratual;
- (iv) delimitar o alcance da liquidação de sentença quanto aos danos efetivamente imputáveis à locatária; e
- (v) definir a distribuição dos ônus sucumbenciais, diante do decaimento recíproco das partes.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

A alegação de prevenção não merece acolhimento, por versar sobre competência territorial de natureza relativa, cuja arguição deveria ter sido deduzida em preliminar de contestação, operando-se a prorrogação da competência, nos termos dos artigos 64 e 65 do Código de Processo Civil.

As alterações estruturais foram executadas na vigência do primeiro contrato de locação, cujo regime exigia o consentimento prévio e por escrito do Locador e lhe assegurava, na sua falta, exigir a reposição do imóvel ao estado primitivo às custas da Locatária.

A autorização inserida no contrato de 2018 regula a faculdade de intervenção e os efeitos patrimoniais das benfeitorias, sem

conter ratificação das obras anteriormente realizadas nem dispensar o dever de restituição.

Inexistindo cláusula que exonere a locatária do dever de restituição do artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991, e não havendo, entre 2012 e 2018, nova entrega da posse, o parâmetro de restituição é o estado documentado ao início da locação, ressalvado o desgaste do uso normal.

A ciência, a tolerância ou a ausência de oposição do Locador quanto às intervenções realizadas sob a vigência do primeiro contrato não suprem o consentimento prévio e escrito então exigido.

A autorização constante do instrumento de 2018, por sua vez, não equivale à renúncia ao direito de exigir a recomposição do imóvel ao término da locação, renúncia que não se presume, nos termos do artigo 114 do Código Civil.

O conjunto probatório, especialmente os registros fotográficos, o termo de vistoria inicial e a documentação constante dos autos, evidencia que o imóvel foi restituído em configuração substancialmente diversa daquela existente no início da locação, caracterizando o inadimplemento contratual e o consequente dever de indenizar.

A liquidação de sentença deve limitar-se aos prejuízos que guardem nexos causal com a conduta da locatária, excluindo-se os danos decorrentes do desgaste natural do imóvel, de sua antiguidade, de vícios preexistentes e de fatos supervenientes à restituição da posse, competindo à prova pericial realizar essa distinção técnica.

O capítulo relativo aos aluguéis foi impugnado exclusivamente pela via da competência, de modo que, rejeitada a preliminar, seu mérito não foi devolvido ao Tribunal, ressalvada a adequação de ofício dos consectários legais, subsistindo, quanto ao mais, a condenação lançada na origem.

O acolhimento de dois dos quatro pedidos formulados pelo Autor caracteriza sucumbência recíproca em igual proporção entre o Autor e a primeira Ré, cabendo a cada qual o pagamento de 50% (cinquenta por cento) das despesas processuais.

Os honorários advocatícios devidos pelo Autor são fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado de cada pedido em que restou vencido, relativos aos lucros cessantes e aos danos

morais, enquanto os devidos pela primeira Ré incidem no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, vedada a compensação.

Adequam-se, de ofício, os consectários legais: quanto aos aluguéis, a correção monetária incide desde o vencimento de cada parcela, mantidos os juros de mora desde a citação; quanto à indenização por danos materiais, de natureza ilíquida, a correção monetária incide a partir da data-base em que apurado o respectivo valor em liquidação, mantidos os juros de mora desde a citação.

IV. DISPOSITIVO:

Recurso conhecido e parcialmente provido.

Dispositivos legais relevantes: Código Civil, artigos 114, 393 e 405; Código de Processo Civil, artigos 54, 59, 64, 65, 85, § 14, 86, 373, incisos I e II, 1.013 e 1.026; Lei nº 8.245/1991, artigos 23, incisos III e VI, 35 e 36.

Jurisprudência relevante citada: Enunciado nº 33 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça; Superior Tribunal de Justiça, Agravo em Recurso Especial nº 2.462.202/SP, Relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 15 de setembro de 2025, Diário da Justiça eletrônico de 18 de setembro de 2025; Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Conflito de Competência nº 0076552-30.2025.8.19.0000, Desembargador Fabio Dutra, Décima Câmara de Direito Privado, julgado em 9 de abril de 2026; Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Apelação nº 0027617-75.2015.8.19.0204, Desembargador Humberto Dalla Bernardina de Pinho, Quinta Câmara de Direito Privado, julgado em 8 de maio de 2024.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos este **RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL Nº 0821609-29.2022.8.19.0002**, em que é Apelante **CENTRO EDUCACIONAL PRO APRENDER LTDA.** e Apelado **ESPÓLIO DE PAULO ROBERTO SEIXAS BRAGA**.



ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em **julgar o presente recurso, nos termos da certidão de julgamento.**

RELATÓRIO

Adota-se, na forma regimental e pela presteza do sistema eletrônico, o relatório proferido pelo Juízo de origem.

Na r. sentença, os pedidos autorais foram julgados parcialmente procedentes, nos seguintes termos (id. 176691863):

(...)

É o relatório. Passo a decidir.

De início, entendo ser desnecessária a produção de prova pericial na fase de instrução, uma vez que a lide se sustenta na controvérsia acerca da ocorrência de alterações não autorizadas e decorrente dever de indenizar, de modo que eventual dano material poderá ser apurado em fase de liquidação de sentença.

Diante da produção das provas necessárias, declaro encerrada a instrução e entendo estar o processo maduro para julgamento.

Compulsando os autos, verifico que, em sede de alegações finais, a segunda ré suscitou a preliminar de ilegitimidade passiva.

Considerando que a legitimidade *ad causam* é matéria de ordem pública, que pode ser arguida a qualquer momento pela parte e que pode ser conhecida de ofício pelo Juízo, passo à tal análise.

No caso destes autos, tenho que a preliminar merece ser acolhida.

Isto porque o fundamento utilizado pelo autor para tal inclusão no polo passivo foi o fato de que a sra. Lucimere seria a fiadora no contrato de locação a que alude a inicial.



Todavia, ao compulsar os autos, verifiquei que a segunda requerida figurou no contrato de locação apenas como representante legal da pessoa jurídica, ora 1ª ré, bem como que, em ambos os contratos de locação acostados à inicial, tanto no contrato cujo prazo final era no ano de 2018, quanto no de 2023, a segunda requerida não é fiadora, mas sim a sra. Anna Lydia Collares.

Destarte, não há como prosperar qualquer pleito a ela relacionado no tocante aos contratos de locação mencionados, na qualidade de fiadora, mormente porque a figura da pessoa jurídica não se confunde com a de seus sócios.

Assim, no que tange à segunda demandada, o feito deve ser extinto sem julgamento de mérito, nos moldes do disposto no artigo 485, VI do CPC.

No mérito, verifica-se, como já consignado, que a controvérsia recai sobre a ocorrência ou não de autorização, pelo locador, para as alterações efetuadas pela locatária, além da apuração de eventuais danos e decorrente dever de indenizar e, por fim, cabimento de cobrança de aluguéis atrasados.

É fato incontroverso que a ré promoveu alterações no imóvel, de modo a acomodar as necessidades do estabelecimento comercial que nele se instalou, qual seja, uma unidade de ensino infantil.

Igualmente, fato incontroverso que a parte ré promoveu alguns reparos, na tentativa de viabilizar a entrega das chaves.

Com base nas imagens acostadas à inicial e contestação, é certo que o imóvel foi devolvido completamente irreconhecível, com diversas alterações estruturais e de acabamento, além de despido de lâmpadas, chuveiros, torneiras e outros itens de uso que estavam presentes no imóvel à época da locação.

Além das imagens juntadas pelo autor à inicial, o depoimento dos informantes Carlos Augusto e Felipe Araújo confirmam que o imóvel está inabitável, em avançado estado de deterioração das instalações.

Portanto, inegável que foram promovidas alterações no imóvel e que este foi devolvido em péssimo estado de conservação. Resta determinar se tais obras foram ou não consentidas pelo proprietário ou, ainda, se havia autorização contratual.

Do primeiro contrato de locação em id. 37130137, intermediado pela administradora SELF, depreende-se o seguinte:

“CLÁUSULA QUARTA - DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - O LOCATÁRIO declara receber o imóvel completamente aparelhado com todas as instalações perfeitas, obrigando-se a mantê-lo assim e restituí-lo em perfeito estado de conservação, higiene, em condições de ser habitado imediatamente, e também em perfeito funcionamento todos os seus aparelhos, utensílios e instalações, conforme ANEXO 1.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Toda e qualquer despesa com conservação, reparos ou substituições necessárias de qualquer peça que venha a ser involuntariamente danificada, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, que deverá substituí-las imediatamente por outras da mesma qualidade da anterior, não tendo o LOCATÁRIO direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que fizer, de qualquer natureza que sejam mesmo autorizadas, as quais ficam, desde logo, incorporadas ao imóvel.

Se qualquer modificação ou benfeitoria for realizada sem o consentimento, por escrito do LOCADOR, este poderá exigir que tudo seja repostado no seu estado primitivo, correndo todas as despesas por conta do LOCATÁRIO.

[...] PARÁGRAFO OITAVO - O(s) LOCATÁRIO(S) tem ciência de que os reparos que porventura forem de responsabilidade do LOCADOR serão realizados mediante aprovação deste último, concordando, desde já que a mandatária do LOCADOR não tem poderes para autorizá-los ou efetua-los de imediato, sem a anuência expressa do Locador. Aceitam ainda, que todo e qualquer reparo realizado pelo LOCATÁRIO(s) sem a anuência do LOCADOR não será passível de indenização, reembolso ou compensação.”

Da leitura das cláusulas contratuais, depreende-se que a ré não contava com autorização para efetuar quaisquer benfeitorias, especialmente sem anuência expressa do locador.

Dentre os deveres locatícios, a Lei nº 8.245 /1991 prevê que o locatário é obrigado a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, sendo responsável pelo pagamento de água, luz e outras despesas previstas no contrato até o momento da entrega das chaves.

In casu, tem-se que a ré descumpriu seus deveres contratuais e legais ao devolver o imóvel deteriorado e imprestável para o fim a que se destinava inicialmente (residencial).

Assim, diante da realidade probatória contida nos autos, deve prosperar a demanda nos termos postulados, tendo a parte autora comprovado a relação contratual e a ocorrência de dano.

Em id. 49134651, há uma reprodução de e-mail enviado pela ré à administradora, contendo a planta das alterações do imóvel para aprovação, datado da vigência do primeiro contrato de aluguel.

No entanto, não há prova do recebimento, nem da autorização por parte do locador ou administradora.

Quanto ao segundo contrato de locação (id. 37130143), leia-se:

“III. DESTINAÇÃO: O imóvel é locado para uso exclusivamente comercial relacionado com a atividade educacional podendo a locatária fazer as benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias bem como as acessões que bem entender, as quais ficarão automaticamente incorporadas ao imóvel, sem direito a indenização ou retenção.

VI-OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA Além da obrigação de pagamento em dia, são obrigações da locatária b) Conservar o imóvel de forma a ser permanentemente utilizado para o fim a que se destina;”

Aqui, cabe esclarecer o conceito de “benfeitoria”. Para Flávio Tartuce, “são os bens acessórios introduzidos em um bem móvel ou imóvel, visando a sua conservação ou melhora da sua utilidade. Enquanto os frutos e produtos decorrem do bem principal, as benfeitorias são nele introduzidas.” (Manual de Direito Civil: volume único / Flávio Tartuce. – 12. ed. – Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2022.)

Portanto, entendo que não se pode atribuir às alterações efetuadas pelos réus o enquadramento nas previsões do segundo contrato de locação, uma vez que efetivamente contribuíram para a deterioração do imóvel, com redução de seu valor útil e comercial.

Desse modo, não há que se falar em autorização contratual ou legal para as alterações efetuadas no bem alugado pela ré. Em se tratando de obras de grande vulto, que alteram a destinação do bem e contribuem para sua deterioração, entendo que está

presente o dever de indenizar, decorrente da responsabilidade contratual estabelecida entre as partes.

Destaco que o acervo de provas documentais comprova a ocorrência de dano, porém, a extensão patrimonial do dano deverá ser apurada em sede de cumprimento de sentença, pela atuação de *expert*, especialmente se considerarmos que algumas renovações já foram feitas pela ré.

Quanto aos aluguéis em atraso, na hipótese dos autos, verifica-se a ocorrência de consignação das chaves do imóvel em juízo no processo 0815858-61.2022.8.19.0002, de modo que fixo esta como data limite para pagamento dos aluguéis atrasados.

Diante da comprovação dos autos do pagamento até o mês de junho, entendo cabível a cobrança dos aluguéis devidos até o mês da efetiva entrega das chaves.

No tocante ao pedido de indenização por lucros cessantes, entendo que não ficou comprovado nos autos, de forma inequívoca, a ocorrência de perda de rendimentos.

Conforme comprovado pela parte ré, havia pessoa interessada na locação do imóvel no estado em que se encontrava, o que poderia ser aceito pelo autor para auferir tais rendimentos. Diante da opção por manter o imóvel vazio até a reparação dos danos, o autor aceitou arcar com o ônus de não ter inquilinos, decisão que não pode ser atribuída à ré.

Por fim, em relação aos danos morais pleiteados, entendo que a violação contratual se deu exclusivamente na esfera patrimonial, ante a ausência de alegação e comprovação de qualquer prejuízo à esfera íntima do autor em decorrência do descumprimento contratual ou violação a direito da personalidade.

É este o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro sobre o tema, a ver:

(...)

(0228316-65.2022.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). FLÁVIA ROMANO DE REZENDE - Julgamento: 30/01/2025 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PUBLICO).

(...)

(0801189-11.2024.8.19.0203 - APELAÇÃO. Des(a). VITOR MARCELO ARANHA AFONSO RODRIGUES - Julgamento:



13/02/2025 - DECIMA NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 25ª CÂMARA CÍVEL).

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, tão somente para condenar o 1º réu ao pagamento dos aluguéis em atraso até a consignação das chaves em juízo, atualizados monetariamente e acrescido de juros de 1% ao mês a contar da citação, bem como ao pagamento de indenização pelos danos materiais decorrentes das alterações no imóvel promovidas pela ré, valor este que deverá ser corrigido monetariamente desde o desembolso e acrescido de juros de mora desde a citação, tudo a ser apurado em fase de liquidação de sentença.

No que tange à 2ª ré, JULGO O PROCESSO EXTINTO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO, por ser parte ilegítima para figurar na demanda, na forma do artigo 485, VI do CPC.

Diante da sucumbência em parte mínima do pedido, condeno o 1º réu ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios de 10% sobre o valor total atualizado da condenação. P.R.I.

A primeira Ré opôs Embargos de Declaração (id. 185870085), nos quais alegou a existência de omissão, obscuridade e contradição, especialmente quanto à prevenção do Juízo da ação de entrega de chaves, ao abandono do imóvel após a consignação, à prova de consentimento para a realização das obras, à valoração da prova oral e à distribuição dos ônus sucumbenciais.

Os Embargos foram conhecidos e desprovidos, ao fundamento de inexistirem os vícios apontados, mantendo-se integralmente a sentença (id. 260509989).

Inconformada, a primeira Ré interpõe Apelação (id. 190856357), na qual sustenta, preliminarmente, a prevenção do Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói, em razão da Ação de Entrega de Chaves, aduzindo a possibilidade de decisões conflitantes.





No mérito, sustenta a inexistência do dever de indenizar, ao argumento de que o Autor tinha ciência e anuía às adaptações realizadas no imóvel, que o contrato autorizava benfeitorias e que não ficou demonstrado o nexo causal entre as intervenções e os danos alegados. Afirma, ainda, que a Sentença desconsiderou o desgaste natural do bem, sua antiguidade, vícios estruturais, caso fortuito ou força maior e a prova oral produzida.

Subsidiariamente, caso mantida a condenação por danos materiais, requer que a perícia considere o período posterior à consignação das chaves, durante o qual o imóvel teria permanecido abandonado, a fim de excluir os danos não imputáveis à locatária. Insurge-se, ainda, contra a distribuição dos ônus sucumbenciais, ao fundamento de que o Autor obteve êxito em apenas dois dos quatro pedidos formulados.

Em Contrarrazões (id. 206716122), o Autor sustenta que a alegação de prevenção encontra-se preclusa, por não ter sido arguida em contestação, e que a interposição simultânea de Embargos de Declaração e Apelação, com idênticos fundamentos, torna o recurso prematuro. Ao final, requer o não conhecimento da Apelação ou, subsidiariamente, seu desprovimento, com a manutenção integral da sentença.

VOTO

O recurso deve ser conhecido, eis que satisfeitos os pressupostos recursais, notadamente, o interesse e a tempestividade, além de sua pertinência objetiva.

Os Embargos de Declaração foram opostos em 14 de abril de 2025, ao passo que a Apelação foi interposta em 8 de maio de 2025. Nos termos do





artigo 1.026, *caput*, do Código de Processo Civil, a oposição dos aclaratórios interrompe o prazo para a interposição dos demais recursos.

No caso concreto, a antecipação da interposição da Apelação não comprometeu a regularidade do procedimento recursal. Os Embargos de Declaração foram regularmente apreciados e rejeitados, sem alteração da conclusão da sentença (id. 260509989), após o que se deu prosseguimento ao recurso de Apelação.

Não houve, portanto, modificação do título judicial que exigisse adequação das razões recursais, tampouco prejuízo ao contraditório, tendo o Apelado apresentado Contrarrazões especificamente dirigidas ao recurso interposto.

Rejeita-se, assim, a preliminar de não conhecimento.

Passa-se ao exame da preliminar de prevenção do Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói.

Sustenta a Apelante que aquele Juízo seria prevento para processar e julgar a controvérsia relativa à cobrança dos aluguéis, por ter anteriormente conhecido da Ação de Entrega de Chaves nº 0815858-61.2022.8.19.0002, fundada no mesmo contrato de locação.

A alegação não merece acolhimento.

A competência para o processamento das ações locatícias possui natureza territorial e, portanto, relativa. O artigo 58, inciso II, da Lei nº 8.245/1991 estabelece regra especial de competência fundada no foro da situação do imóvel, admitindo, inclusive, convenção em sentido diverso, circunstância que evidencia sua natureza relativa.

Nesse sentido:



DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. ARTIGO 58, II, DA LEI Nº 8.245/91. COMPETÊNCIA TERRITORIAL RELATIVA. IMPOSSIBILIDADE DE DECLINAÇÃO DE OFÍCIO. SÚMULAS Nº 33 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E Nº 335 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO SUSCITADO.

I. Caso em exame

Conflito negativo de competência entre o Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Região Oceânica (Suscitante) e o Juízo da 19ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro (Suscitado), instaurado em razão de declínio de ofício da competência em ação renovatória de locação, apesar de existir cláusula contratual de eleição de foro.

II. Questão em discussão

Definir se, havendo cláusula de eleição de foro, é lícito ao magistrado declinar de ofício da competência, com fundamento na regra geral do foro da situação do imóvel (artigo 58, II, da Lei nº 8.245/91).

III. Razões de decidir

A Lei de Locações admite expressamente a eleição de foro diverso do local do imóvel. Tratando-se de competência territorial, sua natureza é relativa, razão pela qual não pode ser reconhecida de ofício (Súmula nº 33 do Superior Tribunal de Justiça). A cláusula contratual que elege o foro da Comarca do Rio de Janeiro é válida e eficaz, conforme a Súmula nº 335 do Supremo Tribunal Federal. A alegação de imprecisão na redação contratual não autoriza a declinação de competência de ofício, devendo eventual impugnação ser suscitada pela parte interessada.

IV. Dispositivo

DECLARA-SE COMPETENTE O JUÍZO SUSCITADO.

(...)

(0076552-30.2025.8.19.0000 - CONFLITO DE COMPETÊNCIA.
Des(a). FABIO DUTRA - Julgamento: 09/04/2026 - DECIMA



CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA CÍVEL). – Grifo nosso.

Em consequência, a alegação de prevenção deduzida pela Apelante pressupõe o reconhecimento da incompetência relativa do Juízo de origem. Por essa razão, deveria ter sido suscitada em preliminar de contestação, nos termos dos artigos 64 e 65 do Código de Processo Civil, sob pena de prorrogação da competência.

No caso concreto, embora a Ré tenha mencionado, em sua Contestação (id. 49130645), o ajuizamento da Ação de Entrega de Chaves nº 0815858-61.2022.8.19.0002, limitou-se a invocá-la como fundamento para sustentar a cessação das obrigações locatícias e a improcedência da cobrança dos aluguéis, sem suscitar prevenção ou incompetência relativa, tampouco requerer a remessa dos autos ao Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói:

Destarte, diante da injustificada recusa do Autor em receber as chaves e formalizar a rescisão contratual, a ré não teve outra opção a não ser propor a Ação de Entrega de Chaves número 0815858-61.2022.8.19.0002 **em trâmite** na 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói (DOC.16), na qual requereu ao juiz o deferimento do depósito / consignação em juízo de cópia das chaves do imóvel para encerramento das obrigações contratuais por parte da locatária, com efeitos retroativos ao dia 10/06/2022 (data que foi acordada que as chaves seriam entregues e distrato assinado – doc.11), para que não haja enriquecimento indevido por parte do locador.

Em 9 de novembro de 2022, foi proferida decisão deferindo a consignação das chaves (DOC.17) e estas foram entregues em cartório no dia 17/11/2022.

Verifica-se, assim, que não deduziu qualquer insurgência quanto à competência do Juízo perante o qual tramitava a presente ação e a questão somente foi suscitada após a prolação da sentença, nos Embargos de Declaração, e posteriormente reiterada na Apelação, quando já se encontrava prorrogada a competência do Juízo de origem, de modo que a alegação está alcançada pela preclusão.





No mesmo sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ATRASO NO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. CONDENAÇÃO SOLIDÁRIA DO LOCATÁRIO E DA FIADORA. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS ALEGANDO A NECESSIDADE DE ANULAÇÃO DA SENTENÇA PARA RETORNO DA MARCHA PROCESSUAL E REALIZAÇÃO DE NOVO DESPACHO SANEADOR. ALEGAM QUE NÃO PODERIA TER SIDO FUNDAMENTADA NA LEI DE LOCAÇÕES, EIS QUE OS AUTORES INGRESSARAM COM MERA AÇÃO INDENIZATÓRIA. ADUZEM QUE O D. MAGISTRADO SENTENCIANTE JULGOU FORA DOS LIMITES DO PEDIDO, EIS QUE OS AUTORES REQUERERAM O PAGAMENTO DE VALOR FIXO, ENQUANTO A SENTENÇA DETERMINOU O PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DOS MESES DE MARÇO A JUNHO DE 2015. ADUZEM QUE OS AUTORES APRESENTARAM DOCUMENTOS EM INOBSERVÂNCIA AO CONTRADITÓRIO. PLEITEIAM O AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA FIADORA E, AINDA, QUE NÃO HÁ PROVAS DA INADIMPLÊNCIA, VISTO QUE O CONTRATO DETERMINAVA O PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DIRETO AO ADMINISTRADOR. POR FIM, ALEGAM A INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO, DIANTE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE FORO DE ELEIÇÃO. RECURSO QUE NÃO MERECE PROSPERAR. A AÇÃO SE FUNDA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO, DE MODO QUE APLICÁVEL, POR ÓBVIO A LEI DE LOCAÇÕES, NENHUMA IRREGULARIDADE NA SENTENÇA POR SUA UTILIZAÇÃO COMO FUNDAMENTAÇÃO. AINDA, O D. MAGISTRADO SENTENCIANTE, AO DETERMINAR O PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DOS MESES DE MARÇO A JUNHO DE 2015, PAUTOU-SE NOS FATOS NARRADOS PELO AUTOR, QUE, EM SEU PEDIDO, APRESENTOU O VALOR INTEGRAL DO DÉBITO REFERENTE AOS MESES INADIMPLIDOS, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM JULGAMENTO FORA DOS LIMITES DO PEDIDO. QUANTO AO FATO DOS AUTORES APRESENTAREM DOCUMENTOS EM INOBSERVÂNCIA AO CONTRADITÓRIO, OS APELANTES FORAM INSTADOS A SE MANIFESTAR EM PROVAS, QUANDO TIVERAM ACESSO À RÉPLICA DOS AUTORES E AOS RESPECTIVOS DOCUMENTOS ALI JUNTADOS, DE FORMA QUE NÃO





HOUVE VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO, NADA REQUERENDO NESSA OPORTUNIDADE. QUANTO AO PLEITEIAM O AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA FIADORA, A RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DECORRE DA LEI E DO CONTRATO, JÁ QUE CONSTA SUA ANUÊNCIA AO CONTRATO E ÀS RESPECTIVAS IMPLICAÇÕES LEGAIS DELE DECORRENTES. QUANTO A AUSÊNCIA DE PROVAS DA INADIMPLÊNCIA, JÁ QUE O CONTRATO DETERMINAVA O PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DIRETO AO ADMINISTRADOR, OS APELANTES CONFESSAM NA CONTESTAÇÃO A INADIMPLÊNCIA DO CONTRATO SENDO SEU ÔNUS COMPROVAR O ADIMPLEMENTO, CASO ASSIM FOSSE. **QUANTO A INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO, DIANTE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE FORO DE ELEIÇÃO, TRATA-SE DE COMPETÊNCIA TERRITORIAL RELATIVA. EVENTUAL ALEGAÇÃO DE INCOMPETÊNCIA DEVERIA SER ADUZIDA EM CONTESTAÇÃO. LOGO, HÁ PRECLUSÃO, COM A PRORROGAÇÃO DA COMPETÊNCIA.** RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

(0027617-75.2015.8.19.0204 - APELAÇÃO. Des(a). HUMBERTO DALLA BERNARDINA DE PINHO - Julgamento: 08/05/2024 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL).- Grifo nosso.

Superada a preliminar, passa-se ao exame das insurgências de mérito.

A Apelante sustenta, em síntese: (i) inexistir dever de indenizar, pois as alterações realizadas no imóvel teriam sido autorizadas pelo contrato de locação e contariam com a ciência e a anuência do locador, confirmadas pela prova oral; e (ii) não se ter o Autor desincumbido do ônus previsto no artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil quanto ao nexos causal entre as intervenções e os danos alegados.

Aduz, ainda: (iii) que a sentença desconsiderou o desgaste natural decorrente da antiguidade do imóvel e dos cerca de dez anos de locação, os vícios estruturais atribuíveis ao locador e danos decorrentes de caso fortuito ou





força maior; e (iv) haver incongruência na valoração dos depoimentos de Carlos Augusto e Felipe Araújo Alves da Silva.

Sustenta, igualmente: (v) que eventual perícia deverá considerar o período em que o imóvel permaneceu sem utilização após a consignação das chaves, a fim de excluir danos posteriores não imputáveis à locatária; e (vi) que o valor de R\$ 367.000,00 (trezentos e sessenta e sete mil reais), indicado a título de danos materiais, acarretaria enriquecimento sem causa.

Por fim, (vii) insurge-se contra a distribuição dos ônus sucumbenciais, ao argumento de que o Autor obteve êxito em apenas dois dos quatro pedidos formulados, requerendo, caso mantidas as condenações, a divisão igualitária das despesas processuais entre as partes.

Quanto ao capítulo dos aluguéis, a insurgência restringe-se à alegação de prevenção do Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói e, por consequência, de incompetência do Juízo de origem para apreciar a respectiva cobrança, questão já examinada e rejeitada.

As razões recursais não são suficientes para afastar o reconhecimento do dever de indenizar.

Assiste parcial razão à Apelante, contudo, quanto à delimitação da extensão dos prejuízos a serem apurados em liquidação e à distribuição dos ônus sucumbenciais.

Antes do exame individualizado dos elementos probatórios, cumpre distinguir dois aspectos da controvérsia: a regularidade das intervenções no momento em que foram executadas e o dever de recomposição do imóvel ao término da relação locatícia. A autorização para a realização das obras e a exoneração da obrigação de restituição não se confundem.



As alterações estruturais que constituem objeto da controvérsia foram executadas na vigência do primeiro contrato de locação, firmado em 27 de setembro de 2012 e intermediado pela administradora Self-Imóveis (id. 37130137), circunstância relevante para a definição do regime aplicável à sua realização. A própria Apelação reconhece que o projeto e as adaptações remontam àquela primeira contratação.

A cláusula quarta daquele instrumento, em seu *caput*, obrigava a Locatária a manter e a restituir o imóvel em perfeito estado de conservação, conforme o respectivo termo de vistoria:

QUARTA - DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - O LOCATÁRIO declara receber o imóvel completamente aparelhado com todas as instalações perfeitas, obrigando-se a mantê-lo assim e restituí-lo em perfeito estado de conservação, higiene, em condições de ser habitado imediatamente, e também em perfeito funcionamento todos os seus aparelhos, utensílios e instalações, conforme ANEXO 1.

Seu parágrafo primeiro estabelecia, de modo específico, que qualquer modificação ou benfeitoria realizada sem o consentimento escrito do Locador autorizaria este a exigir a reposição do bem ao estado primitivo, às expensas da Locatária:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Toda e qualquer despesa com conservação, reparos ou substituições necessárias de qualquer peça que venha a ser involuntariamente danificada, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, que deverá substituí-las imediatamente por outras da mesma qualidade da anterior, não tendo o LOCATÁRIO direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que fizer, de qualquer natureza que sejam, mesmo autorizadas, as quais ficam, desde logo, incorporadas ao imóvel. Se qualquer modificação ou benfeitoria for realizada sem o consentimento, **por escrito do LOCADOR**, este poderá exigir que tudo seja repostado no seu estado primitivo, correndo todas as despesas por conta do LOCATÁRIO.

A exigência contratual encontrava exata correspondência no artigo 23, inciso VI, da Lei nº 8.245/1991, segundo o qual o locatário não pode modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito



do locador, e no inciso III do mesmo artigo, que impõe a restituição no estado em que recebido, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

(...)

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento **prévio e por escrito** do locador; - grifo nosso.

Não bastam, portanto, para as obras então realizadas, a mera ciência, a tolerância ou a ausência de oposição do proprietário. Competia à Apelante demonstrar o consentimento prévio e escrito exigido tanto pelo contrato então vigente quanto pela legislação locatícia, e desse ônus não se desincumbiu.

O instrumento celebrado em 2 de janeiro de 2018 não conduz à conclusão diversa. É certo que sua cláusula III autorizou a Locatária a realizar benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, bem como acessões que entendesse convenientes, prevendo sua automática incorporação ao imóvel, sem direito a indenização ou retenção (id. 49134653):

III. DESTINAÇÃO:

O imóvel é locado para uso exclusivamente comercial relacionado com a atividade educacional, podendo a locatária fazer as benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias bem como as acessões que que bem entender, as quais ficarão automaticamente incorporadas ao imóvel, sem direito a indenização ou retenção.

A disposição, contudo, não contém manifestação destinada a ratificar as intervenções anteriormente realizadas sob a vigência do primeiro contrato, tampouco estabelece que a Locatária estaria dispensada de restituir o imóvel no estado em que recebido ao término da relação locatícia.





A cláusula disciplina, portanto, a faculdade de intervenção no imóvel e os efeitos patrimoniais das benfeitorias e acessões, mas não exonera a Locatária do dever previsto no artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991.

Os artigos 35 e 36 da Lei nº 8.245/1991 disciplinam o regime patrimonial das benfeitorias (indenização, retenção e direito de levantamento), que não se confunde com o dever de restituição do artigo 23, inciso III.

A cláusula III do contrato de 2018 opera no primeiro plano, ao afastar indenização e retenção; silencia quanto ao segundo, de modo que, nesse ponto, incide por inteiro, a regra legal.

Há, portanto, duas questões juridicamente distintas: a licitude da realização das obras durante a locação e a responsabilidade pela recomposição do imóvel ao encerramento do vínculo. A autorização para a primeira não implica, por si só, exoneração da segunda. A previsão de incorporação das benfeitorias e acessões disciplina seus efeitos patrimoniais, impedindo que a Locatária exija indenização ou exerça direito de retenção, mas não equivale à renúncia do Locador ao direito de receber o imóvel no estado em que o entregou, nem o obriga a suportar os custos da reversão.

Acrescente-se que a celebração do novo instrumento, em 2018, ocorreu sem restituição do imóvel ao locador e sem nova transferência material da posse. A locatária permaneceu ininterruptamente no bem, cuja entrega originária se deu em 10 de outubro de 2012, conforme termo integrante do id. 37130137.

Não houve, pois, em janeiro de 2018, ato de restituição pelo qual o locador tivesse recebido o imóvel já modificado para, em seguida, entregá-lo novamente naquela configuração, de sorte que o "estado em que recebido", para os fins do artigo 23, inciso III, é o estado documentado em 2012.





Tampouco traduz renúncia a circunstância de o Locador não haver exigido, em janeiro de 2018, o desfazimento das adaptações. A Locatária permaneceu no imóvel para desenvolver a mesma atividade educacional, de modo que não haveria razão prática para exigir a reversão de obras que continuavam necessárias à utilização do bem pela mesma ocupante.

Nesse contexto, é compatível com a continuidade do vínculo, e não com a abdicação de um direito de, finda a locação, receber o imóvel no estado em que o entregou. A renúncia, ademais, não se presume e deve ser interpretada estritamente, nos termos do artigo 114 do Código Civil.

Este é o fundamento determinante da responsabilidade reconhecida: não se condena a Apelante pela simples realização de obras, mas pela restituição do imóvel em configuração substancialmente distinta da originária, sem que o contrato previsse a exoneração da locatária quanto aos custos necessários à sua recomposição.

A tese recursal, portanto, não prospera.

Quanto às intervenções realizadas na vigência do primeiro contrato, não se comprovou o consentimento prévio e escrito exigido pelo instrumento contratual e pelo artigo 23, inciso VI, da Lei nº 8.245/1991. A ciência, o suposto acompanhamento, a tolerância ou a ausência de oposição do Locador não suprem a forma escrita expressamente estabelecida para a autorização das modificações.

De igual modo, como exposto, a autorização expressamente conferida pelo contrato de 2018 não conduz à exoneração pretendida, pois além de não conter ratificação das intervenções anteriormente realizadas, a cláusula III disciplina a realização de benfeitorias e acessões e seus efeitos patrimoniais, sem dispensar a Locatária do dever de restituição previsto no artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991.



Desse modo, a autorização para modificar o imóvel e a exoneração do dever de recompô-lo ao término da locação constituem situações juridicamente distintas. A primeira não implica, por si só, renúncia do Locador ao direito de exigir a restituição do bem no estado em que recebido, nem transferência a ele dos custos necessários à reversão das adaptações.

O correio eletrônico (id. 49134651) tampouco supre essa exigência:

PROVA DE QUE A LOCATÁRIA ANTES DE RECEBER A CHAVE E ADENTRAR AO IMÓVEL ENVIOU A ADMINISTRADORA DA ÉPOCA A PLANTA DA OBRA QUE PRETENDIA FAZER PARA APROVAÇÃO.

10:56

< + 📄 📧 ...

Dr Sardinha 109. Locação ☆

 eu 2 de out. de 2012
para patricia.couto ▾

Patricia
Boa tarde.
Enviei para Anne ontem algumas dúvidas no contrato de aluguel e até agora ela não me contactou.
Estou tentando ligar para o número que ela me deu e não consigo (ningue'm atende).
Tem como me ajudar? Preciso saber se ela recebeu direitinho o contrato e a planta com as alterações que desejo fazer.
Obrigada

[EXIBIR TODA A MENSAGEM](#)

O documento, produzido na vigência do primeiro contrato, registra o encaminhamento de uma planta à administradora, mas não contém manifestação prévia e escrita do próprio Locador autorizando as modificações.

A circunstância é relevante porque o instrumento então vigente, como já fundamentado, exigia o consentimento escrito do locador para modificações ou benfeitorias e, na cláusula décima oitava, parágrafo primeiro, restringia expressamente a eficácia probatória das comunicações eletrônicas destinadas à constituição de direitos e obrigações:

DÉCIMA OITAVA - OUTRAS DISPOSIÇÕES - Fazem parte integrante do presente contrato as declarações contidas nas fichas cadastrais do Locatário(s), Fiador(es) bem como a ficha analítica de locação e termo de vistoria.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As partes estabelecem que quaisquer notificações ou solicitações que visem criar direitos ou deveres só terão validade se forem efetuadas por escrito e entregues nos respectivos endereços de cada parte, ficando certo que, as mensagens eletrônicas remetidas entre eles não criarão deveres ou serão consideradas válidas para provar quaisquer atos ou fatos, já que, o meio eletrônico não oferece a segurança e não se reveste das formalidades necessárias para provar o conteúdo das referidas mensagens, pois, podem ser alteradas pelo emitente ou pelo destinatário.

Não se afirma, com isso, a invalidade do documento, mas apenas que ele não comprova aquilo que competia à Apelante demonstrar: o consentimento prévio e escrito do locador.

A prova oral não altera essa conclusão.

O depoimento do Arquiteto, Felipe Araújo Alves da Silva, não supre a exigência formal aplicável às intervenções realizadas na vigência do primeiro contrato. Embora suas declarações sejam invocadas para demonstrar que o Locador teria ciência do projeto e acompanhado o início das obras, tais circunstâncias não equivalem ao consentimento prévio e por escrito exigido pelo instrumento então vigente e pelo artigo 23, inciso VI, da Lei nº 8.245/1991.

Além disso, o relato refere-se às intervenções executadas no período inicial da locação, não sendo a autorização inserida no contrato celebrado em 2018 suficiente, por si só, para ratificar atos anteriormente praticados sem observância da forma exigida.



Também não altera essa conclusão a alegação de que as intervenções teriam melhorado o imóvel ou preservado sua utilidade econômica.

A possibilidade de aproveitamento das adaptações por outro empreendimento educacional demonstra, quando muito, sua utilidade para ocupantes com necessidades semelhantes, mas não afasta o direito do Locador de exigir, ao término da relação, a recomposição do bem nos limites do artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991.

A utilidade das obras durante a exploração da atividade empresarial, portanto, não se confunde com a exoneração da Locatária quanto aos custos necessários à reversão das alterações, inexistindo estipulação contratual que imponha ao Locador o recebimento definitivo do imóvel na configuração adaptada.

Especificamente quanto ao informante Carlos, a Apelante sustenta que suas declarações teriam sido indevidamente utilizadas pelo Juízo de origem para concluir que o imóvel se encontrava inabitável e em avançado estado de deterioração. Afirma que ele teria relatado, ao contrário, que o bem já era antigo, que as obras não o deixaram em ruínas e que foram realizados reparos antes da desocupação.

Ainda que se acolha essa leitura do depoimento, a conclusão quanto ao dever de indenizar não se altera. A antiguidade do imóvel, as deficiências anteriores às obras e os reparos executados pela locatária são circunstâncias relevantes para a determinação da extensão do prejuízo, mas não demonstram que o bem tenha sido restituído na mesma configuração em que recebido no início do contrato pela Apelante.

Tais elementos deverão ser considerados na liquidação, com a exclusão do desgaste decorrente do uso normal, dos vícios preexistentes e dos itens efetivamente recompostos pela Apelante.





Registre-se, ainda, que Carlos foi ouvido como informante, sem compromisso legal, após declarar vínculo profissional prolongado com a Ré e participação na execução das obras, circunstância que recomenda a apreciação de suas declarações em conjunto com os demais elementos probatórios.

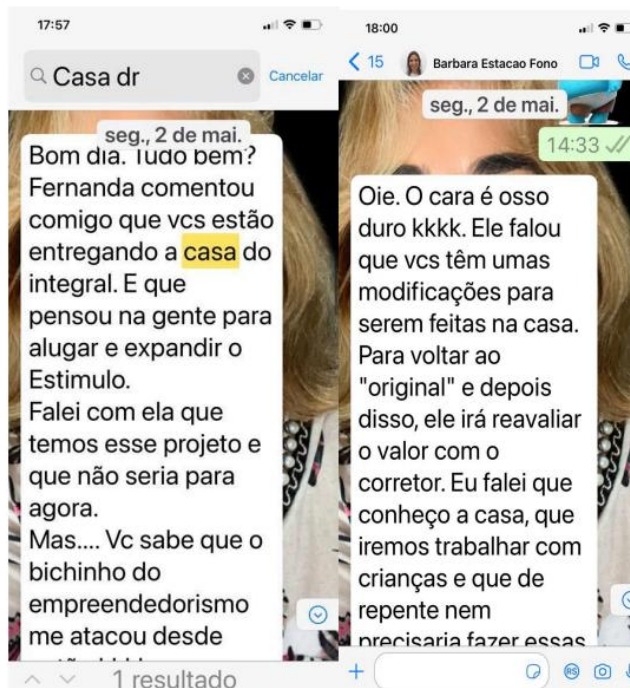
As declarações do informante acerca da condição anterior da casa, inclusive quanto à antiguidade de instalações, à necessidade de intervenções hidráulicas, elétricas ou estruturais e à existência de ambientes previamente deteriorados, deverão igualmente ser consideradas pelo Perito, pois são elementos que podem reduzir a extensão da indenização, mas não afastam o dever de recompor as modificações imputáveis à Apelante.

Nesse contexto, o depoimento de Bárbara Barbosa Valle Otoni mostra-se elucidativo.

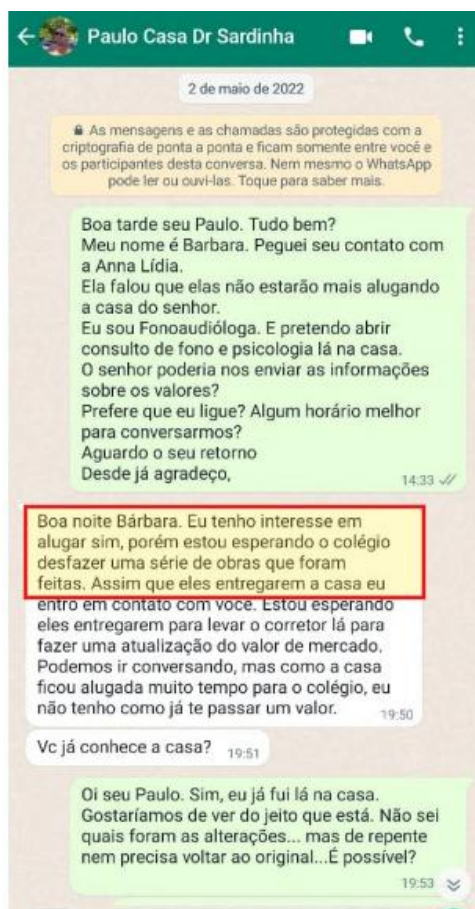
Ouvida como informante, após declarar interesse em futura locação, relatou que o proprietário pretendia receber o imóvel “do jeito que a casa estava” antes das alterações. A declaração confirma que o dissenso surgido ao término da relação não se referia à autorização para a execução pretérita das obras, mas à obrigação de recompor o bem.

A narrativa encontra respaldo na documentação apresentada pela própria Ré. Na conversa juntada no id. 49134655, Bárbara registra que o proprietário considerava necessárias modificações na casa “para voltar ao original” antes de reavaliar o valor da locação com o corretor:





A troca de mensagens reproduzida no id. 65788339 é ainda mais expressiva. O locador informou que aguardava o colégio desfazer as obras realizadas e que, após a entrega da casa, retomaria o contato para tratar da possível locação. Bárbara, por sua vez, ponderou que talvez não fosse necessário “voltar ao original”, pois pretendia aproveitar as adaptações para instalar consultório de fonoaudiologia e psicologia:



Longe de amparar a tese recursal, os diálogos evidenciam que o locador tinha interesse em recolocar o imóvel no mercado, mas condicionava o prosseguimento das tratativas à restituição do bem e à definição dos reparos necessários, a demonstrar a pretensão de recuperar a configuração e a disponibilidade econômica do imóvel.

Não se pode transformar a manifestação precária de interesse de uma terceira pessoa em renúncia do locador ao direito de receber o imóvel no estado anterior. Tampouco se pode impor ao proprietário o risco econômico de manter o bem adaptado exclusivamente a determinado segmento, na expectativa incerta de encontrar novo ocupante com idênticas necessidades.



A autorização para executar as obras durante a locação, portanto, não importou consentimento na exoneração do dever de restituição previsto no artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991.

Quanto à distribuição do ônus da prova, não houve inversão da regra do artigo 373 do Código de Processo Civil. Ao Autor incumbia demonstrar os fatos constitutivos do direito invocado, a relação locatícia, o estado do imóvel quando entregue à locatária, as alterações posteriormente verificadas e a existência de prejuízos passíveis de recomposição.

Esse ônus foi satisfeito pelos instrumentos contratuais (ids. 37130137 e 37130143), pelo termo de vistoria inicial (id. 37130149), pelo termo de recebimento das chaves de 10 de outubro de 2012, pelos registros fotográficos comparativos e pelos demais elementos documentais dos autos.

Já a alegação de que as intervenções realizadas durante a vigência do primeiro contrato haviam sido validamente autorizadas, apesar da exigência de consentimento prévio e escrito, constitui fato impeditivo da pretensão deduzida, cuja demonstração competia à Ré, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, dela não se tendo desincumbido.

O termo de vistoria inicial (id. 37130149) e os registros fotográficos (ids. 37127726, 49134669 e 53691742) constituem, nesse contexto, os principais elementos para o reconhecimento do dever de indenizar, pois permitem comparar o estado do imóvel quando transferida a posse à locatária com aquele verificado ao término da relação:



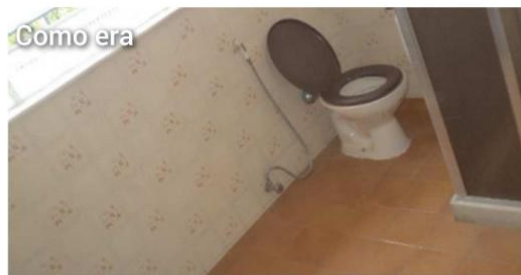
Banheiro Social



Como era



Como entregaram



Como era



Como entregaram

Paredes quebradas
Sem acabamento
Canos expostos



Como era



Como entregaram



Como era



Como entregaram



O cotejo evidencia que o imóvel não foi restituído na mesma configuração em que recebido no início da relação contratual, ressalvada a necessidade de a perícia separar as alterações imputáveis à locatária das deteriorações decorrentes do uso normal, da antiguidade do bem e de danos decorrentes de fatos posteriores à entrega das chaves.

O dever de indenizar não decorre da afirmação de que todas as obras foram realizadas sem autorização, mas da circunstância de que, encerrada a locação, o imóvel foi restituído em estado muito diverso daquele em que recebido, sem que o contrato previsse a exoneração da locatária quanto aos custos necessários à recomposição.

A autorização para realizar benfeitorias e acessões não se confunde com autorização para transferir ao locador, ao término do contrato, os custos decorrentes das adaptações implementadas para viabilizar a atividade empresarial da locatária.



Tais despesas inserem-se no risco ordinário do negócio explorado pela Apelante e não podem ser deslocadas ao proprietário pela simples circunstância de as modificações terem sido úteis durante a vigência da locação.

Não cabe ao locador suportar os custos de reversão de escolhas empresariais realizadas em benefício exclusivo da atividade desenvolvida no imóvel, sobretudo quando inexistente cláusula contratual que o obrigue a receber o bem em configuração diversa daquela em que o entregou.

O reconhecimento do dever de restituir o imóvel no estado em que recebido, ainda que operada a entrega das chaves, harmoniza-se com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, que assentou que a decisão que observa o dever de restituição do artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991 não viola os artigos 4º e 6º do mesmo diploma. Eis o teor:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022 E 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. DECISÃO IMPUGNADA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO PELO LOCATÁRIO. ENTREGA DAS CHAVES SEM A RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL AO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAVA E SEM A CONSIGNAÇÃO DE QUANTIA QUE ENTENDE SUFICIENTE PARA ARCAR COM OS CUSTOS DA REFORMA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 4º E 6º DA LEI Nº 8.245/91. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial fundado nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, o qual visava à reforma de acórdão que manteve a improcedência do pedido de reconhecimento de



extinção do contrato de locação em virtude do depósito das chaves, condicionada a indenização pelos danos causados ao imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão:

(i) definir se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de manifestação do Tribunal de origem quanto ao depósito das chaves e ao laudo pericial; (ii) estabelecer se há violação aos arts. 4º, 6º e 67 da Lei nº 8.245/91, ao se condicionar a entrega das chaves à indenização por danos no imóvel; (iii) determinar se restou configurado o dissídio jurisprudencial apto a viabilizar o conhecimento do recurso pela alínea "c".

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, as questões submetidas à apreciação judicial, ainda que contrariamente à pretensão da parte recorrente.

4. A decisão impugnada observa os arts. 4º e 6º da Lei nº 8.245/91, ao considerar que **a restituição do imóvel deve ocorrer no estado em que foi recebido, nos termos do art. 23, III, da mesma norma, sendo inviável o simples depósito das chaves sem o reparo dos danos ou a consignação do valor correspondente.**

5. A ausência de impugnação a fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido, relativo à necessidade de reposição do imóvel ao estado anterior, impede o conhecimento do recurso, conforme entendimento consagrado na Súmula 283 do STF.

6. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado conforme os requisitos legais e regimentais, uma vez que não houve cotejo analítico entre os julgados e as decisões transcritas não guardam similitude fática com o caso concreto.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.462.202/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025) – Grifo nosso.



Mantém-se, assim, o reconhecimento do dever de indenizar, compreendido como obrigação de ressarcir exclusivamente os custos necessários à recomposição das alterações imputáveis à locatária, e não como responsabilidade indistinta por toda deterioração constatada no imóvel.

Diversa, contudo, é a solução quanto à extensão objetiva dessa obrigação, pois a indenização não pode abranger o desgaste natural, os vícios estruturais preexistentes nem os danos decorrentes de fatos supervenientes à restituição da posse, matérias que deverão ser rigorosamente distinguidas na fase de liquidação.

Neste ponto, assiste parcial razão à Apelante.

O Juízo de origem reconheceu o dever de indenizar e remeteu à liquidação a apuração da extensão patrimonial do dano, mediante prova pericial. A solução é adequada, pois os elementos constantes dos autos permitem reconhecer a existência de prejuízos indenizáveis, mas não oferecem base suficiente para sua quantificação imediata.

A alegação de que o montante de R\$ 367.000,00 (trezentos e sessenta e sete mil reais) importaria enriquecimento sem causa não afasta o dever de indenizar. A sentença não acolheu essa quantia como valor líquido da condenação, apenas reservou à fase de liquidação a apuração técnica dos prejuízos efetivamente comprovados.

Eventual desproporção entre o valor indicado pelo Autor e o dano concretamente verificado deverá, portanto, ser examinada nessa fase, sob contraditório.

A liquidação, entretanto, deve observar os limites objetivos e causais da condenação. A locatária responde apenas pelos prejuízos decorrentes das





alterações e avarias que lhe sejam efetivamente imputáveis, não por toda deterioração constatada no imóvel.

Com efeito, o artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991 ressalva as deteriorações decorrentes do uso normal. Do mesmo modo, não podem ser atribuídos à Apelante os efeitos da antiguidade do bem, de condições preexistentes ou de acontecimentos posteriores à restituição da posse do imóvel.

Eventuais prejuízos decorrentes de caso fortuito ou força maior não poderão integrar a indenização quando ausente nexo causal com conduta imputável à locatária, matéria cuja identificação, diante de sua natureza técnica, deverá ocorrer na liquidação.

As chaves foram entregues em cartório em 17 de novembro de 2022, conforme o termo lavrado na ação de consignação, na sequência da decisão que autorizou seu depósito judicial (ids. 36551428 da ação nº. 0815858-61.2022.8.19.0002):



TERMO DE ENTREGA DE "CHAVES"

Processo Nº: 0815858-61.2022.8.19.0002
Classe/Assunto: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)
Autor: CENTRO EDUCACIONAL PRO APRENDER LTDA
Réu: PAULO ROBERTO SEIXAS BRAGA

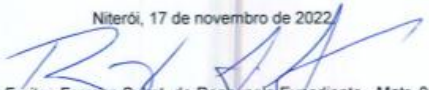
DISCRIMINAÇÃO DAS CHAVES:

(01) Um molho de seis chaves composto por uma chave prateada da marca stam, uma prata da marca gold, uma prata da marca aliança, uma dourada da marca aliança e duas douradas de marca "imab", entregues pessoalmente pelo Sr. Fernando Xavier Pitanga, CPF. 920.164.137-00, RG 085210128.

Destinatário: A Este Juízo.

O MM. Juiz de Direito, Dr.(a) Perla Lourenço Correa Czertok do Cartório da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói determina seja(m) as chave(s) discriminada(s) acima entregues ao destinatário supra qualificado.

Niterói, 17 de novembro de 2022


Rosiney Freitas Ferreira Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/21321
Assino por ordem do MM. Juiz de Direito

Há, ademais, notícia documental de que, em período posterior, o imóvel permaneceu sem conservação, sofreu arrombamento, invasões e subtração de elementos de sua estrutura (ids. 226797355 e 226797356):

OFÍCIO/GVDM Nº. 440/2025 Niterói, 15 de setembro de 2025

Ao
Ilmo. Sr. Paulo Bagueira
Secretaria Municipal de Governo de Niterói – SEMUG

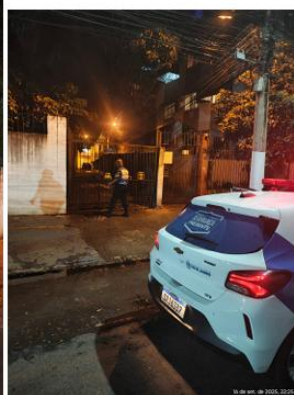
Assunto: Identificação e notificação de proprietário do imóvel localizado na Rua Dr. Sardinha, no bairro de Santa Rosa

Prezado Secretário,

Recebemos informações através dos canais oficiais de comunicação de nosso mandato de que o imóvel localizado na Rua Dr. Sardinha, nº 109, onde já foi uma escola do Estação do Aprender, está completamente abandonado. O quintal do imóvel encontra-se sujo e sem capina, e o portão foi arrombado e encontra-se aberto. Por conta dessa situação, o local está sendo invadido durante a madrugada e já furtaram uma janela.




15.09.2025



Tais circunstâncias não afastam a responsabilidade pelos danos produzidos durante a posse da locatária, mas impedem que o estado do imóvel constatado anos depois lhe seja integral e automaticamente atribuído.

A entrega das chaves constitui, portanto, o marco temporal a partir do qual os danos supervenientes somente poderão integrar a indenização se demonstrada sua vinculação causal com conduta anterior da Apelante.

Caberá ao Perito, com fundamento nos elementos disponíveis nos autos e segundo os critérios técnicos pertinentes, identificar os prejuízos efetivamente relacionados à atuação da locatária, distingui-los daqueles decorrentes do uso normal, de condições anteriores ou de fatos supervenientes e apurar o respectivo valor.



A definição da metodologia, dos elementos necessários à análise e das intervenções adequadas deverá permanecer reservada à prova técnica, com observância do contraditório.

Impõe-se, assim, o parcial provimento do recurso para delimitar a liquidação aos prejuízos que guardem nexo causal com condutas imputáveis à Apelante durante o período em que deteve a posse do imóvel, excluídos os decorrentes do uso normal, da antiguidade do bem, de vícios preexistentes e de fatos supervenientes à restituição da posse.

Rejeitada a alegação de prevenção e de incompetência do Juízo de origem, subsiste o capítulo da sentença relativo à cobrança dos aluguéis. A Apelante não deduziu insurgência quanto à existência da dívida ou ao respectivo termo final, de modo que, nesse particular, não há reforma a operar, nos limites do artigo 1.013, *caput*, do Código de Processo Civil.

No tocante aos ônus sucumbenciais, e conforme postulado no recurso, verifica-se que o Autor formulou quatro pretensões de conteúdo econômico, das quais obteve êxito em duas, a cobrança dos aluguéis e a indenização por danos materiais, tendo sido integralmente rejeitados os pedidos de lucros cessantes e de danos morais. A rejeição integral desses pedidos caracteriza a sucumbência recíproca, na forma do artigo 86 do Código de Processo Civil.

Caracterizada, portanto, a sucumbência recíproca em igual proporção, impõe-se a redistribuição dos respectivos ônus, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil, cabendo ao Autor e à primeira Ré, cada qual, o pagamento de 50% (cinquenta por cento) das despesas processuais.

Quanto aos honorários advocatícios, a Ré deverá arcar com a verba devida ao patrono do Autor, fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor





atualizado da condenação, ao passo que o Autor deverá pagar ao patrono da Ré honorários fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado de cada pedido em que restou vencido, relativos aos lucros cessantes e aos danos morais, vedada a compensação, na forma do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil.

Adequam-se, de ofício, os consectários de cada capítulo, dada a natureza diversa das obrigações.

Os aluguéis em atraso constituem verba líquida, de vencimento certo e sobre eles incidem correção monetária desde o vencimento de cada parcela e juros de mora desde a citação.

Quanto à indenização por danos materiais, a sentença igualmente comporta adequação. Não se trata de ressarcimento de quantia já desembolsada pelo Autor, mas de obrigação ilíquida correspondente ao custo necessário à recomposição do imóvel, cujo valor somente será definido em liquidação de sentença.

Por essa razão, a correção monetária deverá incidir a partir da data em que apurado o respectivo valor, e não do desembolso, como constou da sentença.

Os juros de mora, por sua vez, fluem desde a citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil, por se tratar de responsabilidade contratual decorrente de obrigação ilíquida.

Por todo o exposto, voto pelo **CONHECIMENTO E PARCIAL PROVIMENTO** do recurso, para delimitar o objeto da liquidação de sentença, determinando que a prova pericial considere a entrega das chaves, ocorrida em 17 de novembro de 2022, como termo final da posse exercida pela Apelante, e restrinja a apuração aos prejuízos que guardem nexos causal com condutas a ela





imputáveis até aquele momento, excluídas as deteriorações decorrentes do uso normal, da antiguidade do bem, de vícios preexistentes e de fatos supervenientes à restituição do imóvel.

Redistribuem-se, ainda, os ônus sucumbenciais, para atribuir ao Autor e à primeira Ré, cada qual, o pagamento de 50% (cinquenta por cento) das despesas processuais, fixados os honorários advocatícios devidos pelo Autor em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado de cada um dos pedidos rejeitados, relativos aos lucros cessantes e aos danos morais, e os devidos pela Ré em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, vedada a compensação.

Adequam-se, de ofício, os consectários legais: sobre os aluguéis em atraso, correção monetária desde o vencimento de cada parcela e juros de mora desde a citação; sobre a indenização por danos materiais, a correção monetária incidirá a partir da data da apuração do respectivo valor em liquidação de sentença, em substituição ao termo inicial do desembolso fixado na origem, mantidos os juros de mora desde a citação.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DESEMBARGADORA MÁRCIA SUCCI

RELATORA

