



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287871

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001388-33.2022.8.26.0653, da Comarca de Vargem Grande do Sul, em que é apelante MARTA BETÂNIA ALVES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados ANTONIO CORALI MARIN (ESPÓLIO) e DAIRCE NOGUEIRA (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39262

Apelação Cível nº 1001388-33.2022.8.26.0653

Comarca: Vargem Grande do Sul – 2ª Vara

Apelante: Marta Betânia Alves

Apelado: Antônio Corali Marin - Espólio

Juiz 1ª Inst.: Dr. Christian Robinson Teixeira

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. A sentença decretou o despejo e condenou a ré ao pagamento de aluguéis e encargos, com abatimento de depósito caução. A parte ré recorreu, alegando atualização inadequada do depósito caução e inadequação na repartição dos ônus da sucumbência.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a forma de atualização do depósito caução e (ii) a existência de sucumbência parcial do autor.

III. Razões de Decidir

3. A atualização do depósito caução deve seguir os índices da caderneta de poupança, conforme artigo 37, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, que já contempla juros remuneratórios, descabida a incidência de juros moratórios, posto que não há mora do locador.

4. O autor sucumbiu parcialmente, devendo arcar com honorários sucumbenciais sobre o montante pleiteado em excesso.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para determinar a atualização do depósito caução pelo índice da caderneta de poupança e condenar a parte autora ao pagamento de honorários sucumbenciais, sem prejuízo dos honorários arbitrados em favor do seu patrono.

Tese de julgamento: 1. A atualização do depósito caução deve seguir os índices da caderneta de poupança. 2. O autor deve arcar com honorários sucumbenciais sobre o montante pleiteado em excesso.

Legislação Citada: Lei n. 8.245/1991, art. 37, § 2º.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **MARTA BETÂNIA ALVES** contra a respeitável sentença de fls. 263/266, aclarada a fls. 272/273, em que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança que lhe move **ANTONIO CORALI MARIN - ESPÓLIO**, foi julgado parcialmente procedente o pedido, para (i) decretar o despejo, consignando que a tutela já foi cumprida com a desocupação voluntária e (ii) condenar a parte ré a pagar à autora: a) o valor dos aluguéis dos meses de maio de 2021 a abril de 2023, no valor mensal inicial de R\$ 650,00, atualizado pelo IGP-M/FGV em janeiro de cada ano, corrigido monetariamente pela tabela prática deste Tribunal desde a data de vencimento de cada parcela e acrescido de juros de 1% ao mês a partir da citação; b) o valor original das contas de água do imóvel alugado, vencidas até o mês de abril de 2023 (inclusive). A sentença determinou, ainda, que seja abatida, do valor devido, a quantia de R\$ 5.000,00, corrigida monetariamente pela tabela prática do Tribunal desde dezembro de 2020, relativa ao depósito caução em posse do locador.

Irresignada, **apela a parte ré** (fls. 276/280), alegando, em síntese, que o valor de R\$5.000,00, pago como caução em dezembro de 2020, deve ser atualizado da mesma forma que os aluguéis, com correção monetária pela tabela prática do Tribunal e juros de 1% ao mês, argumentando que a atualização diferenciada implica em enriquecimento sem causa do locador. Alega, ainda, que a repartição dos ônus da sucumbência deve ser revista, pois o autor sucumbiu em parte do seu pedido, relativo ao valor dos aluguéis, de R\$650,00 e não R\$700,00, bem como ao pedido de pagamento dos aluguéis de março e abril, pois já

havia sido quitados, além de ter desistido do pedido de pagamento do IPTU, por ser indevido, e, ademais, a sentença ainda reconheceu o direito de compensação do débito com o depósito caução.

Recurso processado, com contrarrazões (fls. 284/288).

É o relatório, passo ao voto.

A atualização do depósito caução deve se dar pelos índices da caderneta de poupança, conforme determina expressamente o artigo 37, §2º, da Lei 8.245/1991:

“A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva”.

Tal atualização já contempla em si a incidência de juros remuneratórios, posto que embutidos no índice da poupança ao lado da correção monetária.

Não é cabível, portanto, o pedido do apelante de incidência de juros de mora sobre o valor da caução, seja porque a sua remuneração está expressamente prevista em lei e já contém juros sobre o valor, seja porque não há que se falar em mora do locador, visto que é lícita e legítima a manutenção da quantia em seu poder até o encerramento da relação contratual e o acerto de contas, com o pagamento de eventual débito pendente.

Nesse sentido:

LOCAÇÃO. Ação de cobrança. Reconvenção. Sentença que julgou procedente a ação principal e improcedente a reconvenção. Interposição de apelação pela ré reconvinte. Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta. Rejeição. Questão que se encontra prejudicada a esta altura do processo. Exame do mérito. Ausência de prova apta a demonstrar que as partes tenham ajustado o pagamento antecipado dos aluguéis de cada mês, tal como foi aventado em contestação. Prevalhecimento da disposição da cláusula 28 do contrato de locação segundo a qual o vencimento de cada aluguel se dava no dia 10 do mês subsequente. Desocupação do imóvel locado no dia 06.05.2019 não tem o condão de eximir a ré reconvinte do pagamento do aluguel e encargos vencidos no dia 10.05.2019, pois a referida contraprestação se refere à ocupação do bem em abril de 2019. Incontroverso inadimplemento do aluguel e dos encargos vencidos no dia 10.04.2019. Aluguéis e encargos vencidos nos dias 10.04.2019 e 10.05.2019 são mesmo exigíveis perante a ré reconvinte. Regularidade do protesto do título de cobrança do aluguel e encargos vencidos no dia 10.04.2019. Afastamento da pretensão de reparação por danos morais. Celebração de contrato de locação pelo prazo de 36 meses, com início no dia 10.10.2017 e término previsto para o dia 09.07.2020. Desocupação do imóvel locado no dia 06.05.2019 que não pode ser imputada à autora reconvinda. Alegação de cobranças indevidas em virtude da falta de individualização do medido de energia. Situação que foi tolerada ao longo da relação e, por isso, não pode suscitar a esta altura dos fatos para justificar o desfazimento da relação locatícia, tampouco para fundamentar pedido de repetição de valores supostamente pagos em excesso, sob pena de violação dos princípios da boa-fé e do "venire contra factum proprium". Multa compensatória pela rescisão contratual antecipada, com redução do valor proporcionalmente ao período restante do contrato, é exigível perante a ré reconvinte, conforme a cláusula 16 do contrato de locação e o artigo 4º da Lei nº 8.245/1991. Afastamento da pretensão de imposição de referida sanção à autora reconvinda. Ausência de impugnação específica do valor. Cobrança de R\$ 860,87, a título de multa compensatória pela rescisão contratual antecipada, era mesmo cabível. Petição inicial foi instruída com laudos de vistoria

de entrada e saída do imóvel locado, elaborados com participação das partes interessadas. Ausência de impugnação específica do valor estimado para custear a restituição do imóvel ao seu estado de conservação original. Cobrança do ressarcimento de R\$ 780,36, a título de reparos no imóvel, era mesmo cabível. Afastamento da cobrança de multa compensatória de três aluguéis por devolução do imóvel em desconformidade com contrato de locação. Prejuízo que já foi indenizado pelo valor que a ré reconvinte foi condenada a pagar a título de reparos no imóvel. Afastamento da cobrança de honorários advocatícios de 20% previstos na cláusula 5 do contrato de locação. Verba que somente seria exigível na hipótese de purgação da mora em ação de despejo, na forma do artigo 62, inciso II, da Lei nº 8.245/91, o que não se verifica no caso em tela. Depósito caução que deve ser corrigido segundo o índice da caderneta de poupança antes de ser abatido do montante devido pela locatária, ora ré reconvinte, conforme o artigo 37, §, 2º, da Lei nº 8.245/1991. Reforma da r. sentença, para julgar parcialmente procedente a ação principal, mantida a improcedência da reconvenção. Apelação parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1036847-30.2019.8.26.0224; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/2021; Data de Registro: 23/11/2021)

*Apelação. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento c./c. cobrança de aluguéis. Sentença de procedência. Possibilidade de compensação da dívida com o depósito caução na fase de cumprimento de sentença, que deverá ser atualizado pelo índice de rendimento da caderneta de poupança, desde o depósito até a efetiva desocupação do imóvel locado. Inteligência do art. 38, § 2º, da Lei 8.245/91. Multa moratória de 20% (vinte por cento) livremente pactuada entre as partes devida, respeitando o limite estabelecido pelo art. 412 do CC, não se verificando qualquer ilicitude em sua cobrança. Honorários contratuais de 20% (dez por cento) sobre o valor total do débito indevidos. Sentença acrescida. Sucumbência mantida. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** (TJSP; Apelação Cível 1029912-66.2016.8.26.0001; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 3ª*

Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2021; Data de Registro: 29/10/2021).

II – Com relação à distribuição dos ônus da sucumbência tem razão o apelante. O autor sucumbiu no tocante à diferença entre o valor do aluguel pleiteado (R\$700,00) e o devido (650,00), além de ter desistido, após a citação da parte ré, do pedido de pagamento do IPTU, o que configura reconhecimento da improcedência desse pedido. Também deixou de abater, do total do débito, o valor relativo ao depósito caução. Logo, ainda que a sucumbência da parte ré não deva sofrer alteração, seja com relação ao pagamento das custas (diante da sua sucumbência substancial) ou dos honorários arbitrado sobre o valor do saldo devedor pendente de pagamento, de rigor que a parte autora também seja condenada ao pagamento de honorários sucumbenciais que arbitro em 10% sobre o montante pleiteado em excesso, ou seja, a diferença de R\$50,00 mensais no valor dos aluguéis, sobre todo o período inadimplido, somada ao valor do IPTU e, ainda, do valor do depósito caução não abatido do valor devido.

Assim, deve ser provido, em parte, o recurso, para determinar que a caução deve ser atualizada pelo índice da caderneta de poupança e condenar a parte autora ao pagamento de honorários ao patrono da parte adversa, conforme estabelecido.

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

Ante o exposto, e pelo meu voto, **DOU**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos acima alinhavados.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator