



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323400

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005239-77.2023.8.26.0481, da Comarca de Presidente Epitácio, em que é apelante MARCOS ANTONIO RABELO, é apelado VANDERLEY APARECIDO ALVES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

FLÁVIA BEATRIZ GONÇALEZ DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação n.: 1005239-77.2023.8.26.0481

Comarca: Presidente Epitácio

Juiz da causa: Raphael de Oliveira Machado Dias

Apelante: Marcos Antonio Rabelo

Apelado: Vanderley Aparecido Alves

Voto n. 2098.

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. DEFERIMENTO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA REQUERIDA EM PETIÇÃO APARTADA. ADMISSIBILIDADE DO RECURSO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO. AUSÊNCIA DE PROVA DA QUITAÇÃO DOS DÉBITOS. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA LOCATÍCIA. IMPOSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO COM SUPOSTA CAUÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA A TEOR DO ARTIGO 85, § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, OBSERVADA A SUSPENSÃO DE SUA EXIGIBILIDADE EM RAZÃO DOS BENEFÍCIOS DA GRATUIDADE CONCEDIDOS EM SEDE RECURSAL.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Marcos Antonio Rabelo** em face da r. sentença de fls. 66/74 que, em sede de ação de despejo por falta de pagamento ajuizada por **Vanderley Aparecido Alves**, julgou **parcialmente procedente** a demanda autoral para: declarar a rescisão contratual da locação firmada entre as partes; condenar o requerido ao pagamento dos alugueres vencidos, totalizando o importe de R\$ 14.400,00; condenar o requerido ao pagamento dos alugueres que se vencerem até a efetiva desocupação do imóvel, mais IPTU, no valor de R\$ 1.583,40; condenar o requerido ao pagamento da pintura do imóvel, em valor a ser apurado; condenar o requerido ao pagamento da multa moratória, no percentual de 10% sobre o valor do débito; declarar o despejo do réu, concedendo o prazo de 15

dias para a desocupação voluntária; condenar o requerido ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Anoto que foi dado o valor de R\$ 29.551,92 à causa.

Irresignado, em suas razões recursais (fls. 77/80), sustenta o recorrente que não foi considerada a dedução do valor correspondente à caução prestada no início da locação, equivalente a três meses de aluguel, no montante de R\$ 3.600,00. Afirma, ainda, que sempre efetuou os pagamentos de forma antecipada e que tal circunstância não foi devidamente analisada. Diante disso, requer a reforma da sentença para que a condenação seja reduzida para R\$ 10.400,00, com a dedução da caução.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 85/89), nas quais o apelado sustenta que é indevida a alegação do apelante quanto à existência de caução, uma vez que tal valor não foi pactuado no contrato de locação, conforme documentação juntada. Alega, ainda, que o recorrente permanece no imóvel há quase dois anos sem efetuar o pagamento dos aluguéis e demais encargos, descumprindo os termos contratuais.

Não houve oposição à realização do julgamento virtual do recurso, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.

É o relatório.

Com a devida vênia ao entendimento adotado pelo magistrado de primeiro grau, observa-se que o indeferimento do benefício da gratuidade na origem teve como fundamento a ausência de juntada da declaração de hipossuficiência pelo requerente.

No entanto, ao formular o pedido às fls. 97/98, o apelante supriu referida omissão, acostando aos autos o respectivo documento (fl. 101), o que faz incidir a presunção legal de insuficiência de recursos, que não restou infirmada por qualquer elemento probatório concreto.

A presunção relativa de veracidade da declaração de hipossuficiência somente pode ser ilidida mediante prova robusta em sentido diverso, o que não se verifica na hipótese sob exame. Nesse contexto, impõe-se o deferimento dos benefícios da justiça gratuita ao apelante, notadamente por estar assistido por

advogado nomeado pelo convênio firmado entre a Defensoria Pública e a OAB/SP (fls. 99/100), cujo rigor na aferição da hipossuficiência de seus assistidos confere credibilidade ao pleito.

No mérito, o apelante sustenta a necessidade de abatimento do valor correspondente a três meses de aluguel, sob a alegação de que teria prestado caução no início da relação locatícia. Contudo, tal assertiva não encontra respaldo nos elementos probatórios constantes dos autos, uma vez que o contrato firmado entre as partes não prevê qualquer modalidade de garantia locatícia (fls. 9/12), circunstância que enfraquece a tese recursal e inviabiliza a dedução pretendida.

Como acertadamente reconhecido pelo Juízo de primeiro grau ao analisar o pedido liminar de despejo, "(...) *há contrato escrito de locação (fls. 09/12), sem qualquer previsão de garantia locatícia, de modo que possível o deferimento da liminar de despejo, desde que seja prestada a caução no valor equivalente a 03 meses de aluguel (art. 59, §1º da Lei 8.245/91)*" (fl. 22).

A exigência de caução equivalente a três meses de aluguel, constante da decisão de fls. 21/24, decorreu da aplicação do art. 59, § 1º, da Lei nº 8.245/91, como condição imposta ao autor para a concessão da medida liminar.

Todavia, o requerente não efetuou o referido depósito em razão da impossibilidade de arcar com tal encargo (fls. 33/34), circunstância que, em absoluto, não implica o reconhecimento de qualquer valor a ser abatido da condenação imposta ao locatário.

Na presente hipótese, restou devidamente demonstrado que o último pagamento referente aos aluguéis ocorreu em novembro de 2022 (fls. 8/12), fato este que não foi especificamente impugnado pelo réu em sua peça de contestação. Tal omissão implica na presunção de veracidade do inadimplemento contratual por parte do apelante, o qual, ao alegar o pagamento antecipado, deveria apresentar os devidos recibos de pagamento, a fim de comprovar o cumprimento das obrigações financeiras, o que não restou demonstrado nos autos.

Nesse sentido, colaciono o seguinte julgado desta Câmara:

"LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. LEGITIMIDADE ATIVA CONFIGURADA. CONSTITUIÇÃO DO DEVEDOR EM MORA.

DESNECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO. QUITAÇÃO. PROVA. INCUMBÊNCIA DO DEVEDOR. Autora que figura em contrato de locação escrito como locadora detém legitimidade ativa para mover ação de despejo c.c. cobrança. A constituição em mora do devedor, em caso de dívida líquida e certa, ocorre com o vencimento de cada parcela (art. 397 do CC). Uma vez alegado o inadimplemento de aluguéis e encargos locativos pelo locador, incumbe ao locatário trazer aos autos os recibos de pagamento a fim de comprovar a quitação da dívida cobrada. Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1015858-26.2015.8.26.0100; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/07/2017; Data de Registro: 13/07/2017)

Outrossim, observo que a notificação extrajudicial para desocupação do imóvel foi regularmente efetivada (fl. 6), afastando qualquer alegação de ausência de prazo razoável para a desocupação do bem locado.

Dessa forma, a resistência infundada à entrega do imóvel, aliada à inadimplência dos valores locatícios e encargos pactuados, reforça a higidez da sentença recorrida, que, com acerto, decretou o despejo do réu e condenou o recorrente ao pagamento dos aluguéis vencidos em valor correto, bem como das demais obrigações decorrentes do contrato.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia.

Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo a sentença tal qual lançada.

Majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono da autora, ao total de 15% sobre o valor do débito, tendo em vista o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, devendo ser observada a suspensão de sua exigibilidade em razão dos benefícios da gratuidade de justiça concedidos em sede recursal.

Atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1026, § 2º, do CPC.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica