



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373747

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001464-04.2024.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante JUSSARA MARIA DUTRA MARCHI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada IDAMARA PEREIRA FERNANDES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ISSA AHMED
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 40210

Apelação Cível nº 1001464-04.2024.8.26.0066

Comarca: Barretos – 2ª Vara Cível

Apelante: Jussara Maria Dutra Marchi

Apelada: Idamara Pereira Fernandes

Juiz Prolator: Hélio Alberto de Oliveira Serra e Navarro

APELAÇÃO. Ação de restituição de caução, aluguel locativo e indenização. Insurgência da ré em face da r. sentença que decretou a parcial procedência dos pedidos formulados na inicial, bem como em sede de reconvenção. Irresignação impróspera. Acervo probatório que se revelou hábil a comprovar, de forma inequívoca, as alegações da parte autora. Ré, por sua vez, que não se desincumbiu do seu ônus probatório, conforme disposto no artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Locatária que, em menos de 15 (quinze) dias após sua entrada no imóvel, foi surpreendida com a notícia da venda da casa, tendo que desocupá-la. Condenação da ré à devolução do valor proporcional do aluguel, correspondente ao período não usufruído pela locatária, bem como à restituição integral da caução que era mesmo de rigor. Não havendo provas consistentes do descumprimento das obrigações estabelecidas no contrato por parte da locatária, inexistente fundamento para declarar a rescisão do contrato por culpa desta, condená-la à multa contratual e eximir a locadora do pagamento da caução e devolução parcial do aluguel pelo término antecipado do contrato. Decisão que não comporta reforma. Julgado monocrático de primeiro grau bem fundamentado, que adequadamente sopesou as teses jurídicas apresentadas pelas partes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, rechaçando os pontos apresentados em preliminar e, no mérito, enfrentando, de forma clara e precisa, a quaestio iuris submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide. Razões recursais que, em essência, se limitam a reproduzir argumentos já exaustivamente utilizados pelo réu-apelante no curso de todo o processo. Sentença integralmente ratificada em grau de recurso. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. **Recurso não provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por JUSSARA MARIA DUTRA MARCHI, contra a r. sentença de fls. 95/98 que, em *ação de restituição de caução, aluguel locativo e indenização* ajuizada por IDAMARA

PEREIRA FERNANDES, julgou parcialmente procedente os pedidos formulados **na exordial**, para “condenar a requerida ao pagamento à autora da quantia de R\$ 1.145,00 (mil cento e quarenta e cinco reais), atualizada monetariamente pelos índices da tabela prática de atualização dos débitos judiciais do TJSP a partir da distribuição da ação e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, contados da citação inicial, tudo até 28/08/2024, a partir de quando passará a ser atualizada pelo IPCA (art. 389, parágrafo único do Código Civil) e acrescida de juros de mora calculados pela taxa SELIC e apurados nos termos do disposto no art. 406, § 1º, do Código Civil.”, bem como **na reconvenção**, para “condenar a reconvinda ao pagamento das despesas de água e luz proporcionais aos 15 dias de ocupação do imóvel, a serem apuradas em cumprimento de sentença.”

Ao final, o magistrado de primeiro grau consignou: “Na ação a autora decaiu de 83% das suas pretensões, de modo que a condeno ao pagamento de 83% do valor das custas, das despesas processuais e o mesmo percentual sobre os honorários advocatícios que arbitro em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), com fundamento no art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil, atribuindo à requerida o ônus do pagamento dos 17% restantes das mesmas verbas, ressaltando em relação a ambas o disposto no art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil. Na reconvenção, a reconvinte decaiu de praticamente a totalidade das suas pretensões, razão pela qual a condeno ao pagamento da integralidade do valor das custas e das despesas processuais da reconvenção, além de honorários advocatícios arbitrados em R\$ 1.000,00 (mil reais), com fundamento no art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil, ressaltando o disposto no art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.”

Irresignada, a requerida interpôs apelo (fls. 101/106). Sustenta, em síntese, que não deve ser responsabilizada pela devolução de suposta caução ou aluguel parcial; que ao invés de pagar o caução, a Apelada pintou e limpou o imóvel (em forma de caução), sendo por tal motivo que há

recibo nos autos, no valor de R\$ 275,00; que os valores que a apelada constou ter pago, foi abatido nos serviços que ela fez na casa para morar; que o próprio magistrado entendeu que quem deu causa a rescisão do contrato foi a própria Apelada, de modo que não há que se falar em devolução parcial de aluguel; que é de rigor seja condenada a Apelada ao pagamento de multa contratual pelo descumprimento antecipado e por infringir os termos do contrato que ela própria anexou aos autos.

Deste modo, pugna seja provido o recurso, reformando-se a r. sentença, para “*que seja excluída a condenação de pagamento de caução e devolução parcial do aluguel*”; e para “*que seja a Apelada condenada ao pagamento de multa contratual por rescisão antecipada e quebra contratual.*”

Recurso tempestivo e sem recolhimento do preparo, diante da concessão das benesses da gratuidade da justiça à ré (fl. 47).

Contrarrazões às fls. 110/113, pelo desprovimento do apelo.

Sem oposição expressa das partes ao julgamento virtual.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso – o que se faz no nos estreitos limites do princípio dispositivo, consubstanciado no brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*.

Consta do relatório da r. sentença de fls. 95/98, ora adotado:

“Vistos.

IDAMARA PEREIRA FERNANDES propôs a presente AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE CAUÇÃO ALUGUEL LOCATIVO E INDENIZAÇÃO em face de JUSSARA MARIA DUTRA MARCHI ao argumento de que firmou contrato de locação residencial com a requerida em junho/2023, tendo pago caução e aluguel antecipado. Alega que foi forçada a

desocupar o imóvel após 15 dias, em razão de venda do bem, não tendo recebido a devolução dos valores pagos. Pleiteia a restituição do valor de R\$ 1.475,56 referente aos pagamentos realizados e indenização por danos morais de R\$ 5.000,00.

Juntou procuração e documentos.

Regularmente citada às fls. 23, a requerida apresentou contestação e reconvenção às fls. 25/32, alegando que a autora tinha ciência da intenção de venda do imóvel desde o início da locação, tendo inclusive renunciado ao direito de preferência conforme cláusula contratual. Sustenta que não houve pagamento de caução em dinheiro, mas sim compensação pelos serviços de pintura e limpeza realizados pela autora. Na reconvenção, pleiteia o pagamento de multa contratual de R\$ 2.550,00 pela desocupação antecipada, além de R\$ 458,20 referente a contas de água e luz em atraso e indenização por danos morais de R\$ 2.000,00.

Houve apresentação de réplica e impugnação à reconvenção às fls. 50/52.

Durante a instrução foi produzida prova oral, com a colheita do depoimento pessoal da requerida e oitiva de três testemunhas (fls. 81/82).

As partes apresentaram alegações finais em forma de memoriais (fls. 86/87 e 88/90).”

Pois bem.

Pese, contudo, a argumentação expendida no apelo, a insurgência não prospera.

O i. magistrado de primeiro grau, realizou adequado

sopesamento das teses jurídicas apresentadas pelas partes litigantes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, rechaçando os pontos apresentados em preliminar e, no mérito, enfrentando, de forma clara e precisa, a *quaestio iuris* submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide.

E isso – aliado ao fato de que a apelante, nas razões recursais de fls. 101/106, se limitar, em essência, a invocar os mesmos argumentos por si já exaustivamente utilizados ao longo do feito – torna possível a integral ratificação do julgado monocrático de primeiro grau, na exata dicção do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, *verbis*:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Cumpre assentar que a jurisprudência consolidada no âmbito do C. Superior Tribunal de Justiça admite a ratificação da sentença em sede recursal por meio do uso da técnica *per relationem*. Por todos:

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS BANCÁRIOS. EMBARGOS MONITÓRIOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 1. No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no AREsp nº 1.075.290/SC, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, STJ, j. 15/03/2018, DJe 20/03/2018)

Até para que não parem dúvidas quanto ao acerto da judiciosa decisão de primeira instância, faz-se a transcrição de importante trecho do

julgado ora examinado:

“Controvertem-se as partes sobre a legitimidade da desocupação antecipada do imóvel locado e seus efeitos patrimoniais.

A análise das provas produzidas demonstra que assiste parcial razão à parte autora.

A ré sustenta em sua defesa que os recibos acostados à fl. 16, referentes ao pagamento de aluguel antecipado (R\$ 850,00) e caução (R\$ 550,00), teriam sido elaborados pro forma, representando na verdade compensação pelos serviços de pintura e limpeza realizados pela autora no imóvel.

Contudo, tal alegação não encontra respaldo no conjunto probatório. Os recibos apresentados são documentos formais que atestam o efetivo pagamento em dinheiro, não havendo qualquer ressalva quanto à sua natureza ou forma de quitação. Ademais, em seu depoimento pessoal, a própria ré confirmou a autenticidade dos recibos, limitando-se a fazer referência genérica sobre eventual compensação, sem apresentar qualquer prova documental que corrobore sua versão.

A testemunha Ana Carolina Bonatelli, arrolada pela ré, também não trouxe elementos que pudessem infirmar a validade dos recibos ou comprovar que os valores foram quitados mediante prestação de serviços. Ao contrário, seu depoimento centrou-se nas questões relativas à venda do imóvel.

O princípio da força probante dos documentos, previsto no art. 412 do CPC, estabelece que o documento particular faz

prova das declarações nele contidas, somente podendo ser desconstituído mediante prova robusta em sentido contrário, ônus do qual a ré não se desincumbiu no caso em tela.

Ainda que a autora tenha efetivamente realizado serviços de pintura e limpeza no imóvel, como relatado pelas testemunhas Maria das Graças Silveira e William Borges Zanata, tal circunstância, por si só, não comprova que tais serviços substituíram o pagamento em dinheiro documentado nos recibos. Era ônus da ré demonstrar de forma inequívoca essa alegada compensação, seja por meio de recibos específicos dos serviços, seja através de anotações ou ressalvas nos próprios recibos de pagamento, o que não ocorreu.

Nesse contexto, considerando que a autora permaneceu no imóvel por 15 dias, ela faz jus à restituição do valor proporcional do aluguel não usufruído (R\$ 595,00) e da caução integral (R\$ 550,00), totalizando R\$ 1.145,00.

Quanto aos danos morais pleiteados por ambas as partes, não vislumbro situação excepcional que ultrapasse o mero dissabor decorrente do inadimplemento contratual.

Em relação à reconvenção, a multa contratual pleiteada não é devida, uma vez que a desocupação antecipada decorreu da conduta da própria locadora. Já as contas de consumo em aberto são de responsabilidade da locatária pelo período em que ocupou o imóvel, devendo ser pagas proporcionalmente (15 dias).” (g.n.)

Assim, interpretada e valorada a prova dos autos, inexorável concluir pelo acerto da solução apresentada à lide pelo juízo *a quo*.

Emerge dos autos que, em 22/06/2023, as partes firmaram “Contrato de Locação Residencial” (fls. 11/14), pelo prazo de 12 (doze) meses, com início em 22/06/2023 e término em 21/06/2024, pelo valor mensal de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais).

A locatária efetuou o pagamento adiantado do aluguel e da caução (cf. recibos de fls. 16/17).

Contudo, em 03/07/2023, portanto, em menos de 15 (quinze) dias após sua entrada no imóvel, a locatária foi surpreendida com a notícia da venda da casa, tendo que desocupá-la.

O acervo probatório revelou-se hábil a comprovar, de forma inequívoca, as afirmações da parte autora.

A ré, por sua vez, não se desincumbiu de seu ônus probatório, conforme determina o artigo 373, inciso II, do CPC, que dispõe: “*O ônus da prova incumbe: (...) II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.*”

Nesse contexto, era mesmo de rigor a condenação da locadora, ora apelante, à devolução do valor proporcional do aluguel, correspondente ao período não usufruído pela locatária (R\$ 595,00), bem como à restituição integral da caução (R\$ 550,00).

Não havendo provas consistentes do descumprimento das obrigações estabelecidas no contrato por parte da locatária, inexistente fundamento para declarar a rescisão do contrato por culpa desta, condená-la à multa contratual e eximir a locadora do pagamento da caução e devolução parcial do aluguel pelo término antecipado do contrato.

Assim, para evitar inútil e desnecessária repetição, são dispensáveis outros fundamentos, diante dos que foram bem deduzidos na r.

decisão guerreada, que fica mantida na integralidade.

Registre-se que o julgador não está obrigado a rebater item por item as alegações das partes, podendo ater-se ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Considerando o desprovimento do recurso e, com fundamento no §11 do art. 85 do CPC, majoro os honorários advocatícios de sucumbência, em favor dos patronos da parte autora, em 20% (vinte por cento) em relação ao pedido inicial e R\$ 300,00 (trezentos reais) no que tange à reconvenção, observada a condição suspensiva disposta no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil.

Por derradeiro, tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ISSA AHMED
RELATOR