



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000407391

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1172270-04.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIANA DE SOUZA FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOIA IMÓVEIS ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA e BEATRIZ CALIL PADIS CAMPOS COSTENARO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1172270-04.2023.8.26.0100.

Apelante: Mariana de Souza Freitas.

Apelados: Joia Imóveis Administração de Bens Ltda e Beatriz Calil Padis Campos.

Ação: Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais e Materiais.

Origem: 5ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

Juiz de 1ª instância: Dr. Gustavo Coube de Carvalho.

Voto nº 15.117.

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Nulidade que não se identifica na espécie. Magistrado que expôs satisfatoriamente as razões do seu convencimento. Contrato de locação firmado com terceiros estranhos à lide. Ilegitimidade ativa configurada na espécie, a impedir seja restituída a caução. A autora não comprovou que residia no imóvel, muito menos a quitação de aluguéis. Documentos coligidos que são incapazes de outorgar verossimilhança às teses articuladas. Hipótese de direito alheio que não pode ser arguido em nome próprio. Inteligência do art. 18 CPC. Sentença mantida. Honorários majorados. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 178/179, não declarada (fls. 186), cujo relatório se adota, que julgou extinto o processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, por falta de legitimidade *ad causam* ativa.

Busca a autora a anulação e/ou reforma do *decisum* monocrático porque: a) há defeito de fundamentação; b) é quem residia no imóvel, sendo o contrato assinado por seus pais, o que caracteriza comosse; c) restou comprovada a sua legitimidade ativa; d) tem direito à restituição do valor pago a título de caução; e) suportou danos morais; f) os honorários devem ser afastados ou, subsidiariamente, reduzidos (fls. 189/201).

Tempestiva e bem processada, com gratuidade (fls. 108), vieram aos autos contrarrazões (fls. 206/218 e 219/224).

É a síntese do necessário.

Prima facie, o magistrado aclarou – de modo lógico¹ – as razões² do seu convencimento.³

A r. sentença, portanto, nada tem de nula, visto que atendeu – à saciedade – o comando do art. 93, IX, da CF, com clara fundamentação.

Fixadas tais premissas, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite⁴ seja ela mantida.⁵

Com efeito, narra a autora que residia no imóvel situado na rua Xerentes, nº 108, Perdizes, São Paulo/SP, alugado por seus pais. Afirma que ficou responsável pelo pagamento dos aluguéis e demais despesas. Contudo, após o término da locação e entrega das chaves, não foi devolvida a caução, daí fazer jus à indenização por danos materiais e extrapatrimoniais (fls. 03/04).

In casu, observa-se que o contrato de locação foi celebrado entre Beatriz Calil Padis Campos (locadora) e José Lailson de Freitas e Joana Ribeiro de Souza Freitas (locatários) (fls. 54/62).

A despeito da tese de que residia no imóvel, tem-se que todos os documentos relacionados à locação, tais como: termo entrega das chaves (fls. 74) e contratos com a empresa fornecedora de energia elétrica e água (fls. 82/85), estão em nome de terceiro estranho à lide.

Vê-se, pois, que os elementos dos autos não bastam para outorgar verossimilhança às teses iniciais e, por conseguinte, para firmar o nexo causal, quadro a evidenciar que a autora não se desincumbiu, a contento, do exercício frutuoso da sua

¹ CPC, art. 371.

² CPC, art. 489, II.

³ STJ, AgRg AI 162.089-8, rel. Min. Carlos Velloso, j. 12.12.1995.

⁴ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

⁵ RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

exclusiva atividade probatória.⁶

A apelante ainda aduz que era responsável pelo pagamento dos aluguéis, contudo, não junta um comprovante sequer para corroborar a sua narrativa.

Infere-se que a recorrente pleiteia direito alheio em nome próprio, o que é – em regra – vedado pelo ordenamento jurídico⁷, a exsurgir irretorquível a sua falta de pertinência subjetiva, daí a ilegitimidade de parte, de modo que a extinção do feito era mesmo de rigor.

No que tange aos honorários advocatícios, inviável a sua redução, vez que foi arbitrado no mínimo legal de 10% (fls. 179).

Sucumbente na sua pretensão⁸, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária devida pela apelante para 15% do valor da causa (R\$ 17.457,36 – fls. 27), corrigido da propositura (06.12.2023), respeitada a gratuidade que lhe aproveita.⁹

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹⁰, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁶ CPC, art. 373, I.

⁷ CPC, art. 18.

⁸ STJ, AgInt nos ED em AREsp 762.075/MT, rel. Min. Felix Fischer, j. 19.12.2018; AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 09.08.2017; ED no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 04.04.2017.

⁹ CPC, art. 98, § 3º.

¹⁰ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.