



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

Registro: 2025.0000407966

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001531-62.2024.8.26.0132, da Comarca de Santa Adélia, em que é apelante CILENE MUCHAQUE DO PRADO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada SELMA REGINA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA).

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 1001531-62.2024.8.26.0132.

Apelante: Cilene Muchaque do Prado.

Apelada: Selma Regina Rodrigues.

Ação: Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguel.

Origem: Vara Única de Santa Adélia.

Juiz de 1ª instância: Dr. Rodrigo Peres Servidone Nagase.

Voto nº 15.024.

LOCAÇÃO. IMÓVEL RESIDENCIAL. CAUÇÃO. Pretensão de que o valor depositado a título de caução seja descontado do débito. Hipótese em que todos os valores pagos já foram considerados quando da cobrança. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 182/183, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento dos aluguéis vencidos, bem como dos encargos da locação até a desocupação.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) realizou depósito caução ao ingressar no imóvel, equivalente a um mês de aluguel; b) o valor de R\$ 800,00, portanto, deve ser descontado do débito, pena de enriquecimento ilícito por parte da apelada (fls. 186/189).

Tempestiva e bem processada, com gratuidade (fls. 183), vieram aos autos contrarrazões (fls. 190/191).

É a síntese do necessário.

Prima facie, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, é agora incontroverso que houve pacto verbal de locação de imóvel residencial, com início em

¹ 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.

² 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”.

agosto de 2023, no valor mensal de R\$ 800,00, o qual deixou de ser pago após dois meses de contrato (inadimplemento a partir de novembro de 2023). Além dos locativos, a locatária também não quitou contas de consumo (de energia elétrica desde outubro de 2023 e de água e esgoto, desde o primeiro mês de locação).

Consoante mensagem de fls. 51, a ré pagou os locativos de 10 de agosto, 10 de setembro e 10 de outubro.

Foram demonstrados depósitos de R\$ 800,00 em 11.08.2023 (fls. 170/171), 06.09.2023 (fls. 172) e em 06.10.2023 (fls. 173), bem como pagamento de R\$ 400,00 em novembro daquele ano (fls. 174).

Todos os valores pagos foram considerados quando da cobrança (fls. 03), seja qual for o título a que se referiram, e não há prova em sentido contrário. Ou seja, a caução aduzida já foi observada, razão pela qual não há falar em enriquecimento ilícito de parte da credora.

Sucumbente na sua pretensão³, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária devida pela apelante para 15% da condenação, respeitada a gratuidade que lhe aproveita.⁴

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

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

³ STJ, AgInt nos ED em AREsp 762.075/MT, rel. Min. Felix Ficher, 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.

⁴ CPC, art. 98, § 3º.

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.