



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417517

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037474-73.2019.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante CARLOS ROBERTO FRANÇA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ALVARO HENRIQUE ESNARRIAGA DAL COLLETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: Carlos Roberto França

Apelado: Álvaro Henrique Esnarriaga Dal Colletto

Apelação nº 1037474-73.2019.8.26.0114 – 8ª Vara Cível de Campinas

Voto nº 31.460

Locação. Bem imóvel. Demanda de ressarcimento de danos ajuizada pelo locador com fundamento em deficiente manutenção pelo inquilino. Sentença de parcial procedência. Pretensão do réu de abatimento do valor caucionado no início da relação locatícia sobre o valor da condenação. Cabimento. Existência de depósito pecuniário promovido ao início da locação, que permaneceu em poder do locador, não sendo restituído ao locatário ao término do contrato. Locador que, assim agindo, apropriou-se do valor objeto da garantia, com claro efeito liberatório. Caução, ademais, não deduzida do valor ao qual condenado o locatário no bojo da ação de cobrança de aluguéis, ora em fase de cumprimento de sentença. Execução da sentença que deve necessariamente ser promovida com dedução do valor caucionado já embolsado pelo locador. Sucumbência. Decaimento recíproco entre as partes. Arbitramento de honorários advocatícios em favor do patrono do réu, no tocante à parcela desacolhida do objeto da demanda. Sentença reformada para tais fins. Apelação do réu parcialmente provida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 254/255 julgou parcialmente procedente demanda de cobrança ajuizada por locador em face do locatário, fundada na devolução do imóvel em mau estado de conservação, ao término do contrato; entendeu o MM. Juiz, para tanto, basear-se o autor em pequenos desgastes próprios do uso normal do imóvel e não imputáveis ao inquilino, reconhecendo estar o réu obrigado, tão somente, pelas despesas relacionadas à necessidade de nova pintura e à limpeza do imóvel, em valor arbitrado, por equidade (ante a falta de prova pelo autor de eventual dispêndio em concreto a esse título), em R\$ 3.000,00 (três mil reais). Condenou o réu, em função disso, ao pagamento correspondente (em vez dos R\$ 11.988,50 pleiteados na petição inicial, valor abrangente dos reparos, multa, lucros

cessantes e honorários advocatícios contratuais), afastando, outrossim, a dedução do valor da caução prestada quando da contratação, por entender que haveria de ser utilizado para fins de abatimento da dívida principal, quanto a aluguéis e acessórios, cobrada por meio de demanda autônoma (Proc. nº 1023764-83.2019.8.26.0114), em fase de cumprimento de sentença. Por derradeiro, deixou de arbitrar honorários sucumbenciais em desfavor de qualquer das partes, considerando ser o réu beneficiário da gratuidade processual (sic).

Apela tão somente o réu (fls. 258/264), insistindo no abatimento do valor da caução prestada, considerando não ter sido promovida tal dedução no âmbito da execução relativa ao débito por locativos e acessórios. Por outro lado, sustenta ter havido decaimento recíproco das partes e, dessa forma, ser devido o arbitramento de honorários sucumbenciais em favor de seu patrono. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença quanto a tais aspectos.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se o apelado em contrarrazões no prazo legal (fls. 268/276); deixou o apelante, outrossim, de recolher as custas de preparo, por ser beneficiário da gratuidade processual.

É o relatório.

Prospera em parte o inconformismo.

A rigor, o tema da caução nem mesmo deveria ser abordado no âmbito desta fase de conhecimento, já que se trata de questão atinente à satisfação da obrigação pecuniária de responsabilidade do inquilino-caucionante, e não propriamente de algo que interfira na definição da existência e extensão da obrigação, em si mesma.

Entretanto, uma vez lançado provimento específico a esse respeito, tanto mais nos termos em que feito (com negativa da possibilidade de consideração do valor da caução na futura fase de cumprimento de sentença relativa ao presente processo), torna-se inevitável a abordagem da matéria, inclusive para a correção do equívoco assim perpetrado.

Pois bem. É incontroverso, nos autos, ter o réu, ao início da

relação locatícia, dado em caução o valor de R\$ 1.650,00 (mil, seiscentos e cinquenta reais), do mesmo modo não sendo questionado o fato de não ter o autor devolvido montante ao locatário quando da extinção da relação locatícia; tampouco houve, da parte do locador, a utilização do valor da caução para efeito de abatimento dos débitos locativos em aberto, objeto de cobrança na outra demanda entre as partes, cujo processo já está em face executiva.

Ora, dúvida não há de que não poderia o locador, por certo, pretender satisfazer a integralidade dos débitos imputados ao inquilino sem ressalvar a garantia em seu poder. Essencialmente, é bem de ver, a efetivação de garantia em tais moldes, mediante a entrega de quantia em dinheiro ao início da relação negocial, não tem natureza de pagamento, nem mesmo antecipado, tampouco se prestando a reserva caucionária ao abatimento automático de qualquer débito que se vá acumulando ao longo do curso contratual.

Entretanto, encerrado o vínculo negocial, com a persistência de obrigações em aberto, e dispondo-se a parte credora à satisfação coativa, sem a devolução ao devedor dos valores deixados em garantia (e, portanto, com sua apropriação), evidentemente a caução passa, aí sim, a ter efeito liberatório, equivalendo a pagamento e devendo ser necessariamente deduzida do valor em cobrança (não se trata, é bem de ver, de *compensação*, como frequentemente e de forma imprecisa se alude, pois não se cogita aí, propriamente, de créditos contrapostos; o que há, isso sim, é elemento determinante da liquidação efetiva da dívida, mediante transmutação da garantia em pagamento).

Inexiste, na realidade, uma sede preferencial para referida dedução, tal como cogitado pela r. sentença ora recorrida. Optando o locador pelo ajuizamento de duas demandas separadas, uma para a cobrança das prestações locatícias propriamente ditas, outra para a discussão da pretensão indenizatória por danos ao imóvel, a rigor poderia a dedução ocorrer quanto a um ou outro créditos; como, entretanto, nos autos da demanda de cobrança dos aluguéis, isso não foi feito pelo locador, ao início da execução, natural então que pleiteie o inquilino o abatimento a partir do crédito aqui discutido, o que fica determinado, no tocante à fase executiva, observando-se o valor da caução devidamente atualizado desde a entrega do numerário ao locador.

Para tal fim, fica reformada a r. sentença, com a ressalva, contudo, de que o abatimento da caução, como já dito, é matéria de execução, e que não interfere na extensão da obrigação reconhecida como de responsabilidade dele, réu.

Assiste, ainda, razão ao apelante no que diz respeito aos honorários advocatícios. De forma inadmissível, antes de mais nada, a r. sentença deixou de condenar o réu ao pagamento de honorários sucumbenciais, relativamente à parcela em que decaiu, quando é certo que a gratuidade não exclui a obrigação em si, apenas afasta a exigibilidade enquanto durar a situação de necessidade; à míngua de recurso do autor, contudo, não há o que corrigir a esse respeito.

Em contrapartida, deixou efetivamente, a r. sentença, de observar a existência de decaimento recíproco de ambas as partes, por sinal em maior proporção por parte do autor, tendo em vista a extensão do pedido originalmente formulado. E, nesse sentido, faz efetivamente o advogado do réu jus a honorários advocatícios arbitrados na forma do art. 86, *caput*, do CPC, além de dever ser proporcionalizada a distribuição das custas e despesas processuais.

Para tal, reforma-se a r. sentença no sentido de imputar ao autor a responsabilidade por 75% (setenta e cinco por cento) do total das custas e despesas processuais, ficando os 25% (vinte e cinco por cento) restantes a cargo do réu, com ressalva da gratuidade vigente em seu favor. No tocante aos honorários, fica o autor condenado ao pagamento do percentual de 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o valor nominal pedido pelo autor e o efetivamente concedido (R\$ 3.000,00), com atualização desde a data do ajuizamento da demanda.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator