



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438659

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003067-21.2024.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que é apelante IVAN SILVA VALENTE (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado M BIGUCCI COMERCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com observação. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33050

APELAÇÃO Nº 1003067-21.2024.8.26.0161

APELANTE: IVAN SILVA VALENTE

APELADA: M BIGUCCI COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

COMARCA: DIADEMA

JUÍZA: ERIKA DINIZ

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO c/c COBRANÇA. Sentença que julgou procedentes os pedidos. Insurgência do locatário. **GRATUIDADE.** Pedido não apreciado na origem. Deferimento tácito. Os documentos apresentados demonstram que o postulante atende aos pressupostos para obtenção da gratuidade. **VIOLAÇÃO À DIALETICIDADE.** Inocorrência. Razões recursais que se contrapõem à ratio decidendi. **APURAÇÃO DO QUANTUM DEBEATUR.** Temática afeta a futuro e eventual módulo de cumprimento de sentença. A exigibilidade do débito, a ser mensurado mediante simples cálculos aritméticos, ficará, à evidência, condicionada à apresentação, pelo réu, dos valores efetivamente pagos, competindo ao autor a apresentação do extrato de pendências financeiras, vice-versa, observados os parâmetros adotados na sentença. A utilização do valor da caução também deverá ser analisada nessa fase subsequente. Sentença mantida. **SUCUMBÊNCIA.** Majoração. **RECURSO NÃO PROVIDO, com observação.**

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 164/166, cujo relatório adoto, que julgou procedentes os pedidos elencados na peça exordial para rescindir o contrato de locação celebrado entre as partes, condenando o apelante ao pagamento dos aluguéis vencidos a partir de dezembro de 2023, além dos demais encargos contratuais, inclusive contas de água e luz, até a data da efetiva desocupação do imóvel. Condenou-o, ainda, a arcar com as

custas, despesas processuais e verba honorária, arbitrada em 10% sobre o valor da condenação.

Alega o apelante, a fls. 169/171, em apertada síntese, que realizou regularmente o pagamento de parte dos aluguéis e das contas de água, razão pela qual não poderia ser compelido a pagar tais valores novamente. Defende que o valor da caução deveria ter sido deduzido do montante devido, para, somente após essa compensação, apurado eventual saldo remanescente. Busca a reforma da r. sentença.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 175/185, invocando a ausência de recolhimento do preparo e a violação ao princípio da dialeticidade recursal.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

M BIGUCCI COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ora apelada, ajuizou a presente ação de despejo c/c cobrança em face de IVAN SILVA VALENTE, ora apelante, alegando ter locado ao réu, um imóvel não residencial, situado na Rua Antônio Dias Adorno, n.º 323, Vila Nogueira, em Diadema/SP, mediante instrumento particular de contrato, firmado em **16.06.2016** (fls. 37/52).

Relatou que foram convencionados contratualmente os aluguéis mensais, os encargos e as sanções no caso de inadimplemento, além da rescisão. Informou que o réu deixou de efetuar o pagamento dos alugueres e as parcelas de IPTU vencidas entre dezembro de 2023 e fevereiro de 2024, bem como as faturas de consumo de água referentes aos meses de setembro de 2023 a janeiro de 2024, acumulando um débito no montante de R\$ 15.719,33, quando da propositura.

Defendeu que o inadimplemento injustificado configura motivo justo para rescisão locatícia. Requereu, em caso de não purgação da mora, a decretação de despejo do réu.

No curso da demanda, o autor comunicou a desocupação voluntária do imóvel pelo réu, ocorrida em 21 de junho de 2024 (fls. 83/85).

Citado, o réu apresentou contestação a fls. 96/100, replicada a fls. 139/146.

Regularmente processado o feito, os pedidos foram julgados procedentes, nos termos acima relatados, dando azo à interposição do presente apelo.

De proêmio, quanto à preliminar de deserção invocada pela apelada, cumpre deferir expressamente a gratuidade de justiça ao apelante.

Os documentos a fls. 92/94 demonstram que o postulante atende aos pressupostos para obtenção da gratuidade, sobretudo porque se encontra assistido por advogado dativo.

Com efeito, no âmbito do convênio celebrado entre a OAB e a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, os postulantes à assistência jurídica gratuita são submetidos a criteriosa avaliação de hipossuficiência econômica, nos termos da Deliberação CSDP nº 089, de 08 de agosto de 2008, que veda a concessão do benefício àqueles cuja renda mensal ultrapasse três salários mínimos.

Em casos análogos, prestigiando-se o acesso à jurisdição e visando à preservação dos atos processuais, a jurisprudência vem reconhecendo que o benefício foi deferido tacitamente.

Cumpre afastar ainda a preliminar de violação à dialeticidade recursal, haja vista que as razões recursais a fls. 169/171 se contrapõem diretamente à *ratio decidendi* a fls. 164/166.

De meritis, a matéria devolvida ao conhecimento deste Tribunal gravita em torno de perquirição a respeito do *quantum debeatur*.

Ocorre que, reputo que o decreto condenatório não comporta retoques, uma vez que a MM. Magistrada reconheceu o inadimplemento do réu

em relação aos aluguéis e encargos locatícios, fato este, inclusive, reconhecido pelo próprio réu.

Tirada essa conclusão, concluiu por rescindir o contrato e, consequentemente, condená-lo ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios vencidos até a data da efetiva desocupação do imóvel, relegando, porém, a apuração do *quantum debeatur* para a fase de cumprimento de sentença.

A indignação do demandado, em verdade, escora-se em aspectos concernentes à apuração do *quantum debeatur*, temática afeta a futuro e eventual módulo de cumprimento de sentença.

Neste ponto, convém registrar que a exigibilidade do débito, a ser mensurado mediante simples cálculos aritméticos, ficará, à evidência, condicionada à apresentação, pelo réu, dos valores efetivamente pagos, competindo ao autor a apresentação do extrato de pendências financeiras, vice-versa, observados os parâmetros adotados na sentença. A utilização do valor da caução também deverá ser analisada nessa fase subsequente, como decidido.

Assim, o resultado da r. sentença haverá de ser mantido integralmente.

Por fim, em atenção ao disposto no § 11 do art. 85 do CPC, majoro os honorários de sucumbência devidos ao patrono da apelada para 12% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade ora deferida.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, com observação.

ROSANGELA TELLES
Relatora