



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*  
*Terceira Câmara Cível*

Apelação Cível nº 0014442-49.2008.8.19.0207

APELANTE: NILMA DA SILVA SALINO SAMPAIO  
APELADO: ESPÓLIO DE LUZIA DE LUCA COSTA REPRESENTADA POR MARSELHA DE LUCA COSTA  
RELATOR: Desembargador MARIO ASSIS GONÇALVES

**Ação de despejo cumulada com cobrança. Prescrição trienal da cobrança. Ausência de prova de pagamento do débito. Possibilidade de compensação com o valor depositado a título de caução.**

Em princípio, cabe analisar a prejudicial de mérito sustentada no recurso consubstanciado na prescrição dos valores cobrados. De fato, o prazo prescricional aplicável à hipótese é o de três anos, previsto no art. 206, § 3º, I, do Código Civil de 2002. A planilha que instrui a inicial abrange os alugueres e encargos devidos desde janeiro, maio, junho e setembro de 2008, sendo certo que a demanda foi distribuída em dezembro de 2008, não tendo se operado, portanto, a prescrição da pretensão. Incidência do artigo 219, § 1º do CPC. Nos termos do art. 23 da Lei 8.245/91, o locatário tem o dever de pagar pontualmente os aluguéis e encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado. A ré não logrou comprovar o efetivo pagamento dos aluguéis apontados na inicial, limitando-se a afirmar que diversas vezes efetuou pagamentos no escritório da procuradora da locadora e de depósito direto em conta-corrente, não podendo recordar do tamanho do débito em seu desfavor, já que realizava os pagamentos regularmente, embora alguns com atraso sem, entretanto, trazer aos autos qualquer elemento de prova hábil a corroborar esta alegação. No que tange à compensação, assiste razão à apelante. Da análise do contrato nota-se que a locatária realizou depósito, a título de caução, no valor de R\$ 1.050,00 (mil e cinquenta reais), havendo previsão específica de retenção de tal valor pelo locador e posterior compensação no caso de inadimplência de alguma obrigação inerente à locação. A planilha de fls. 07, entretanto, não faz a compensação devida, inexistindo, ainda, qualquer menção à retenção do referido valor em virtude de dívida diversa da ora cobrada ou de eventual dano ao imóvel. Desta forma, devido o abatimento do valor já depositado no total do débito, sob pena de enriquecimento indevido. Honorários advocatícios fixados em duplicidade – contratuais e legais. Descabimento. Prevalência do artigo 20 do CPC. **Recurso parcialmente provido.**

**A C O R D A M** os Desembargadores que compõem a Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade**, em dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2014.

  
Desembargador **Mário Assis Gonçalves**  
Relator



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*  
*Terceira Câmara Cível*

Apelação Cível nº 0014442-49.2008.8.19.0207



**RELATÓRIO**

Cuida-se de ação de despejo cumulada com cobrança, movida pelo **Espólio de Luzia de Luca Costa**, representada por sua inventariante Marselha de Luca Costa (substituição deferida às fls. 97), em face de **Nilma da Silva Salino Sampaio**, objetivando o decreto de despejo do imóvel locado, situado na Estrada Visconde Delamare, 577, apto 101, Cacuia, Ilha do Governador - RJ, sob a alegação de que o locatário não cumpriu suas obrigações contratuais e legais relativamente aos meses de janeiro, maio, julho, setembro e outubro de 2008. Requer, ainda, o pagamento dos débitos locatícios, acrescidos dos juros legais, atualização monetária e multa de 10% sobre o valor devido.

Decisão indeferindo o pedido de gratuidade de justiça (fls. 44).

Interposição de agravo de instrumento contra a decisão acima referida (fls. 46/62) ao qual foi dado provimento com concessão da gratuidade de justiça (fls. 59/61).

Petição (fls. 90; 94) comunicando o óbito da autora.

Decisão (fls. 97) deferindo a substituição do polo passivo da demanda pelo espólio.

Contestação (fls. 141/148).

Réplica (fls. 165/170).

Memoriais do réu (fls. 98/103) e da autora (fls. 113).

Sentença (fls. 184/116) julgando extinto o feito relativamente ao pleito de despejo, em razão da perda de objeto e julgando parcialmente procedente a pretensão de cobrança para condenar a ré ao pagamento dos aluguéis vencidos em janeiro, maio, junho e setembro de 2008, acrescidos de correção monetária e juros de 1% ao mês a partir dos vencimentos, multa contratual de 10% e honorários contratuais. Condenou-a, ainda, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, observada a gratuidade de justiça deferida.





*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*  
*Terceira Câmara Cível*

Apelação Cível nº 0014442-49.2008.8.19.0207

Interposição de embargos de declaração pela ré (fls. 188/190), rejeitados pelo juízo (fls. 192).

Inconformada, apela a ré (fls. 193/199) alegando ocorrência de prescrição, tendo em vista que o locador tem prazo de 3 anos para o cobrança do aluguel, nos termos do artigo 206, § 3º, I do Código Civil, e o despacho que determinou a citação foi proferido apenas em maio de 2009 e a citação efetivada em maio de 2012. Aduz, ainda, que diversas vezes efetuou pagamentos no escritório da procuradora da locadora e de depósito direto em conta-corrente, não podendo recordar do tamanho do débito em seu desfavor, já que realizava os pagamentos regularmente, embora alguns com atraso. Destaca, ainda, não ter sido mencionado pela autora o valor dado em garantia da locação, correspondente a 3 (três) meses de aluguel. Assim, existindo eventual débito, este deveria ser abatido do valor mencionado, posto que não houve devolução. Alega, por fim, abuso na cobrança de honorários advocatícios contratuais no valor de no percentual de 20%, havendo violação ao artigo 45 da Lei 8.245/91.

Contrarrazões (fls. 203/207).

É o relatório.



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*  
*Terceira Câmara Cível*

Apelação Cível nº 0014442-49.2008.8.19.0207

**VOTO**

Em princípio, cabe analisar a prejudicial de mérito sustentada no recurso consubstanciada na prescrição dos valores arrolados na planilha de fls. 07, referentes aos alugueres e encargos em atraso.

De fato, o prazo prescricional aplicável à hipótese é o de três anos, previsto no art. 206, § 3º, I, do Código Civil de 2002. A planilha que instrui a inicial abrange os alugueres e encargos devidos desde janeiro, maio, junho e setembro de 2008, sendo certo que a demanda foi distribuída em dezembro de 2008, não tendo se operado, portanto, a prescrição da pretensão.

Trago a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, em matéria análoga, *verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS. SENTENÇA EXTINTIVA COM BASE NA PRESCRIÇÃO TRIENAL. INOCORRÊNCIA. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA. ACOLHIMENTO DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS FIADORAS. RECONHECIMENTO DA DÍVIDA EM INSTRUMENTO DE RESCISÃO CONTRATUAL ASSINADO APENAS PELO LOCADOR. CAUSA MADURA PARA JULGAMENTO. EXISTÊNCIA DO DÉBITO COMPROVADA. OBRIGAÇÃO NÃO DESCONSTITUÍDA PELO DEVEDOR. 1. Rejeição da preliminar de ilegitimidade ativa ante a comprovação pela autora da sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de locação do qual se originou a dívida ora cobrada. A preliminar de ilegitimidade passiva das segunda e terceira rés, contudo, merece se acolhida, tendo em vista que não assinaram o documento de rescisão do contrato de locação, no qual o primeiro réu confessa a dívida e se obriga ao pagamento. 2. **Inocorrência da prescrição trienal no caso, visto que tanto o ajuizamento da ação quanto o despacho de citação dos réus ocorreram antes do decurso do prazo legal, não sendo a demora na efetivação da citação imputável à autora, que promoveu os atos que lhe cabiam, mas sim a diligências inerentes ao curso do processo, mormente porque necessária a expedição de ofícios a órgãos públicos com vistas a obtenção dos endereços dos réus.** 3. Rejeitada a prejudicial de mérito deve ser revogada a sentença extintiva do feito que nela se fundamentou. Assim, considerando-se que a causa encontra-se madura para julgamento, a análise do mérito da pretensão autoral é medida que se impõe. 4. No mérito, restou incontroverso o inadimplemento de obrigação de pagamento de aluguéis e encargos oriundos do contrato de locação comercial, conforme reconhecido pelo próprio primeiro réu no documento de rescisão do contrato de locação, por este assinado, tendo restado comprovada nos autos a existência do débito ora cobrado pela autora. 5. Destarte, não tendo ocorrido a prescrição da pretensão autoral, nem logrado o primeiro réu comprovar qualquer causa impeditiva,



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*  
*Terceira Câmara Cível*

Apelação Cível nº 0014442-49.2008.8.19.0207

modificativa, ou extintiva do direito autoral, conforme determina a legislação processual vigente, deve ser julgado procedente o pedido para condená-lo ao pagamento do débito acima, excluindo-se da condenação as segunda e terceira réis, tendo em vista a ilegitimidade passiva destas em relação à dívida, assumida apenas pelo primeiro réu. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. (TJRJ. Nona Câmara Cível. Apelação Cível nº 0152173-31.2005.8.19.0001. Rel. Des. Carlos Santos de Oliveira. Julgamento: 26/10/2010). Grifei.

Destaque-se que, nos termos do artigo 219, § 1º do Código de Processo Civil, a interrupção da prescrição que ocorre com a citação retroage à data da propositura da ação, não prevalecendo a tese defensiva.

Afasta-se, portanto, a prejudicial.

Nos termos do art. 23 da Lei 8.245/91, o locatário tem o dever de pagar pontualmente os aluguéis e encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado, sob pena de desfazimento da locação consoante o disposto no art. 9º, inciso III da citada lei, segundo o qual a locação poderá ser desfeita em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, por ser certo que tal pagamento é a obrigação principal do inquilino no transcurso do contrato de locação.

Prosseguindo-se, cumpre observar que, com efeito, a ré não logrou comprovar o efetivo pagamento dos aluguéis apontados na inicial, limitando-se a afirmar que diversas vezes efetuou pagamentos no escritório da procuradora da locadora e de depósito direto em conta-corrente, não podendo recordar do tamanho do débito em seu desfavor, já que realizava os pagamentos regularmente, embora alguns com atraso sem, entretanto, trazer aos autos qualquer elemento de prova hábil a corroborar esta alegação.

Assim, correta a sentença ao determinar o pagamento do débito.

No que tange à necessidade de observância do valor depositado, assiste razão à recorrente.

Da análise do contrato nota-se que a locatária realizou depósito, a título de caução, no valor de R\$ 1.050,00 (mil e cinquenta reais), havendo previsão específica de retenção de tal valor pelo locador e posterior compensação no caso de inadimplência de alguma obrigação inerente à



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*  
*Terceira Câmara Cível*

Apelação Cível nº 0014442-49.2008.8.19.0207

locação. Neste sentido, transcreve-se a cláusula 6º do referido contrato (fls. 27):

**CLÁUSULA 6.º - DA GARANTIA POR BENS IMÓVEIS;**

Neste ato, a LOCATÁRIA dá em caução o importe de R\$ 1.050,00 (hum mil e cinquenta reais). Que o valor do depósito somente será devolvido à Locatária por ocasião do término do contrato, se o imóvel apresentar-se nas condições habitacionais originais e anteriores à sua entrada no imóvel e após verificada a inexistência de qualquer débito relativo ao imóvel.

Ficará retido o depósito pela locadora, sem direito a quaisquer reclamações pela locatária, nas hipóteses de haver dano ao imóvel, inadimplência de alguma obrigação inerente da locação que deverá ser compensada do valor, ou ainda necessidade de obras necessárias decorrente do contrato estabelecido.

A planilha de fls. 07, entretanto, não faz a compensação devida, inexistindo, ainda, qualquer menção à retenção do referido valor em virtude de dívida diversa da ora cobrada ou de eventual dano ao imóvel. Desta forma, devido o abatimento do valor já depositado no total do débito, sob pena de enriquecimento indevido.

Entendendo pela possibilidade de compensação em casos análogos, precedentes deste Tribunal de Justiça:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Contrato de locação. Inadimplemento. Despejo e cobrança dos valores em atraso. Descumprimento contratual do locador e do locatário. Cheque caução emitido pelo locatário em poder do locador. Em caso de compensação do título, para não ocorrer o enriquecimento indevido, deverá ocorrer o abatimento do valor da caução do débito apurado. Reforma da sentença. (Apelação Cível nº 0013113-27.2011.8.19.0003 – Rel. DES. FERDINALDO DO NASCIMENTO - Julgamento: 03/12/2013 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL).

E mais:

Apelação cível. Ação de despejo cumulada com cobrança dos aluguéis em atraso. Contrato verbal. Incontroversa a inadimplência da locatária. Ré que não cumpriu com o disposto no artigo 333, II, do CPC, não provando suas alegações. Somente a purga da mora na forma do artigo 62, da lei 8.245/91, poderia impedir o despejo da ora apelante, o que não ocorreu na hipótese em questão. Quanto à compensação pelas benfeitorias realizadas, igualmente não merece reparo a sentença. A ré não fez qualquer prova de que em 2007 ou ainda em 2009 deu ciência ao proprietário a respeito dos supostos danos no imóvel e muito menos solicitou autorização para realização de também supostos



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*  
*Terceira Câmara Cível*

Apelação Cível nº 0014442-49.2008.8.19.0207

reparos as suas expensas. Ademais, as notas fiscais acostadas estão em nome de terceiro estranho à lide. No que tange à compensação do débito com a utilização da caução esta somente é possível após a entrega das chaves, caso contrário a locação permaneceria sem garantia. Acolhimento parcial do apelo somente para determinar que deverá ser abatido do montante do débito o valor da caução, desde que noticiado e comprovado a entrega das chaves quando da liquidação da sentença. Parcial provimento do recurso na forma do artigo 557, §1º-A, do Código de Processual Civil. (Apelação Cível nº 0002240-69.2010.8.19.0207 – Rel. DES. GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 07/10/2013 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL).

Por fim, alega a apelante abuso na cobrança de honorários contratuais no percentual de 20%, havendo violação ao artigo 45 da Lei 8.245/91.

De fato, ao discorrer sobre os honorários advocatícios devidos o juízo determinou o pagamento do valor previsto contratualmente, além de fixar o recolhimento nos termos do artigo 20 do Código de Processo Civil, no percentual de 10% sobre o valor da condenação. Descabida, entretanto, a dupla condenação ao pagamento dos referidos honorários, sob pena de enriquecimento indevido.

Desta forma, deve prevalecer a condenação fixada com base no Código de Processo Civil, qual seja, 10% sobre o valor da condenação.

Neste sentido, precedentes desta Câmara Cível:

Apelação. Ação de despejo, cobrança de alugueres vencidos, vincendos e multa contratual. Sentença de procedência com condenação dos réus solidariamente a pagarem quantia a ser levantada em fase de execução, corrigidos com juros desde a citação, multa contratual de 10% e honorários advocatícios no percentual de 10%. Sentença parcialmente mantida. Os juros constantes da condenação, bem como a correção monetária, têm sua fluência a partir de cada parcela inadimplida. **Honorários advocatícios devidamente arbitrados de acordo com o §3º do artigo 20 do CPC, atendidos os demais incisos, alterando-se apenas que incidirão sobre o valor da condenação. Honorários advocatícios fixados em contrato de locação. Afastamento diante do arbitramento judicial de verba de sucumbência.** Recurso ao qual se dá parcial provimento na forma do artigo 557, §1º-a do CPC. (Apelação Cível nº 1044013-76.2011.8.19.0002 – Rel. DES. HELDA LIMA MEIRELES - Julgamento: 13/11/2013 - TERCEIRA CAMARA CIVEL). Grifei.

E mais:



*Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*  
*Terceira Câmara Cível*

Apelação Cível nº 0014442-49.2008.8.19.0207

Direito civil. Locação. **Ação de despejo cumulada com ação de cobrança.** Sentença de procedência. Apelação. Valor da condenação fixado abaixo do pretendido. Aplicação do IGPM como fator de correção. **Honorários de sucumbência a serem incluídos na planilha na base de vinte por cento da condenação. Afastamento do bis da verba honorária.** Sentença que se reforma parcialmente para aplicação do IGPM e verba honorária em liquidação de sentença. (Apelação Cível nº 0009121-37.2006.8.19.0002 – Rel. DES. LUIZ FERNANDO DE CARVALHO - Julgamento: 05/06/2012 - TERCEIRA CAMARA CIVEL). Grifei.

Por tais motivos, voto no sentido de dar parcial provimento ao recurso referente à compensação e aos honorários de advogado.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2014.

  
Desembargador **Mario Assis Gonçalves**  
Relator