



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000810

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007971-40.2022.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante RICARDO DANTAS CASANTE, é apelada MARIA CLAUDIA JACINTO DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 ANDRADE NETO (Presidente) E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1007971-40.2022.8.26.0554

Apelante: RICARDO DANTAS CASANTE

Apelado: MARIA CLAUDIA JACINTO DE OLIVEIRA

VOTO Nº 7210

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM OUTROS PEDIDOS, CONEXA COM AÇÃO DE DESPEJO.

SENTENÇA QUE, JULGANDO EM CONJUNTO AMBAS AS LIDES, JULGOU IMPROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS NA AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO, ACOLHENDO PARTE DAS PRETENSÕES FORMULADAS NA AÇÃO DE DESPEJO.

APELO DO AUTOR DA AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO INSUBSISTENTE. CONTROVÉRSIA FÁTICO-JURÍDICA INSTALADA EM AMBAS AS AÇÕES CONEXAS E QUE RADICA NO DEFINIR EM QUE CONTEXTO AS EXPECTATIVAS DOS CONTRATANTES FORAM FRUSTRADAS E QUAL DELES DEU CAUSA A ISSO, REVELANDO-SE CORRETA A VALORAÇÃO QUE O JUÍZO DE ORIGEM LEVOU A CABO NESSE CONTEXTO, EM QUE SUBLINHOU NÃO EXISTIR PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA PARA ALICERÇAR A SOLUÇÃO ÀS LIDES, FAZENDO ASSIM APLICAR, COMO CRITÉRIO, A EXPERIÊNCIA COMUM PARA CONTRATOS

SEMELHANTES, O QUE TEM APOIO NO ARTIGO 375 DO CPC/2015.

RESCISÃO QUE SE HÁ ATRIBUIR AO LOCATÁRIO, AUTOR DA AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO, POR TER PAGO A TÍTULO DE ALUGUERES VALOR INFERIOR AO AJUSTADO NO CONTRATO, CONQUANTO SE DEVA RECONHECER, NA LINHA DE ARGUMENTAÇÃO DA R. SENTENÇA, QUE A LOCADORA TAMBÉM DEU CAUSA À RESCISÃO, NA MEDIDA EM QUE ENTREGOU O IMÓVEL LOCADO SEM TOTAIS CONDIÇÕES DE USO.

SOLUÇÃO DITADA PELA R. SENTENÇA QUE, ASSIM, ESTABELECE UM JUSTO EQUILÍBRIO ENTRE AS PARTES EM FACE DE UM CENÁRIO DE RESCISÃO DO CONTRATO A QUE AMBAS DERAM CAUSA, O QUE JUSTIFICA NÃO SE APLIQUE A MULTA CONTRATUAL PARA A HIPÓTESE DE RESCISÃO.

SENTENÇA MANTIDA. APELO DESPROVIDO. ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA, COM A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE ADVOGADO.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta pelo autor, contra sentença de **fls.**

638/660, que rejeitou a preliminar de impugnação ao valor da causa erigida pelos locatários à ação de despejo, reconhecendo legítimo o *quantum* delimitado. No mérito, a r. sentença julgou improcedente a demanda original e parcialmente procedente a demanda conexa, por reconhecer (i) constituída a culpa concorrente das partes na rescisão do contrato, (ii) prejudicado o pedido de despejo dos réus na ação secundária, uma vez comprovada a devolução espontânea do imóvel locado e (iii) a não conclusão pericial acerca da legalidade no reajuste periódico dos alugueres devidos, dada a incapacidade de se comprovar qual das duas versões apresentadas pelas partes da cláusula 3.4. do contrato de locação seria legítima.

Então, interposta a presente apelação sob fls. 662/670, em que, inconformado, insurge-se o autor da demanda original, ora recorrente, contra a r. sentença por reconhecer a culpa concorrente das partes no distrato. Nesse contexto, reitera a tese inicial de que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da ré, que teria reajustado indevidamente os alugueres devidos, supostamente conservada após restar inconclusivo o laudo pericial que analisou a autenticidade da cláusula que dispôs sobre a matéria nos ajustes juntados pelas partes. Subsidiariamente, requereu a substituição do índice IGPM pelo IPCA ao fim de atualizar monetariamente as prestações locatícias ainda inadimplidas – sob fundamento de propiciar o equilíbrio contratual.

Em oportunidade de contrarrazões, a apelada reiterou o entendimento da r. sentença, indicando a impossibilidade de reconhecimento de culpa unilateral de uma das partes no distrato. Ademais, impugnou o pedido subsidiário do recorrente por constituir conflito direto com a previsão ajustada no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrato de locação

Recurso tempestivo, preparado e contra-arrazado às fls. 677/683.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso não merece provimento.

No presente caso, o autor alega que a ré alterou unilateralmente o valor do aluguel antes do prazo estipulado, caracterizando, em sua visão, uma quebra contratual e uma afronta aos princípios da boa-fé e do *pacta sunt servanda*. Todavia, a análise do contrato revela que, embora a intenção do autor fosse a de não ter reajuste antes de 30 meses, não há evidências suficientes de que tal cláusula era expressa e inequívoca. De acordo com a jurisprudência desta Câmara, deve-se respeitar o conteúdo pactuado, mas é necessária a comprovação clara da obrigação ou restrição alegada. Não tendo o autor demonstrado a existência de cláusula expressa que determinasse a ausência de reajuste nos primeiros trinta meses, o pedido não pode prosperar.

Ademais, a declaração de culpa concorrente na rescisão contratual deve considerar a conduta de ambas as partes, especialmente quando há indícios de que os descumprimentos são recíprocos e afetam a relação contratual de forma mútua. No caso, a sentença analisou provas que indicam tanto o inadimplemento parcial de alugueres pelo autor quanto o reajuste praticado pela ré, embora sem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conclusão pericial que permita definir a autenticidade das cláusulas que regem o reajuste. Desse modo, a sentença acertadamente optou por reconhecer a culpa concorrente.

Já em relação à modificação de índices de correção pactuados, deve haver fundamento robusto, como um desequilíbrio econômico-financeiro evidente e comprovado. No entanto, não basta a mera alegação de variação elevada para que o Judiciário intervenha na livre escolha das partes quanto ao índice de correção.

O autor fundamenta o pedido de substituição do IGPM pelo IPCA argumentando que o primeiro tem apresentado variações excessivas, gerando onerosidade e desproporção. Entretanto, em respeito à autonomia contratual, é necessário ponderar que, na ausência de comprovação de que a aplicação do IGPM desvirtua completamente a base objetiva do contrato, o pedido não encontra respaldo. A correção pelo IGPM, ainda que variável, não é em si abusiva, e cabe às partes definir o índice a ser utilizado ao formalizar o contrato. Não havendo desequilíbrio desproporcional que impeça o cumprimento contratual, não é justificável substituir o índice.

O que significa dizer que a solução ditada pela r. sentença estabelece um justo equilíbrio entre as partes em face do cenário gerado pela rescisão, com a correta valoração do juízo de origem no sentido de que a rescisão foi causada por ambas as partes, o que de resto justifica não se tenha feito aplicar a multa contratual.

Por meu voto, **nego provimento ao recurso de apelação, mantida**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a r. sentença.

Adota-se o regime de sucumbência nos moldes em que a r. sentença o estabeleceu, cuidando aqui de aplicar a regra do artigo 85, parágrafo 11, do CPC/2015, para majorar os honorários do patrono da autora da ação de despejo, honorários que passam a ser de 15% (quinze por cento), considerada a base de cálculo fixada na r. sentença.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

RELATOR