



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278876

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008038-15.2024.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante IZILDA APARECIDA DO NASCIMENTO, é apelado LUIZ FERNANDO MOREIRA ABUD.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 36257

APELAÇÃO N°: 1008038-15.2024.8.26.0625

COMARCA: TAUBATÉ

APELANTE: IZILDA APARECIDA DO NASCIMENTO

APELADO: LUIZ FERNANDO MOREIRA ABUD

INTERESSADO: PAULO ROGERIO PERES DE OLIVEIRA

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ENCARGOS LOCATÍCIOS. Autor pretende o despejo e a cobrança de valores relativos à locação para fins residenciais estabelecida com os réus a partir de março de 2.018, tendo em vista o descumprimento de obrigação contratual quanto ao pagamento de rateio da taxa condominial e IPTU incidentes sobre o imóvel. Sentença de procedência. Apelo da ré. Alegação de inexigibilidade dos valores cobrados. Descabimento. Relação jurídica incontroversa, evidenciada por contrato escrito juntado aos autos. Cláusula contratual expressa quanto à obrigação da locatária ao pagamento das “despesas com condomínio” e “tributos (IPTU)” incidentes sobre o imóvel locado. Despesas à associação do edifício devidamente constantes da contratação e custeadas pela locatária por quatro anos e oito meses, sem qualquer oposição. Nomenclatura da despesa que se mostra irrelevante ao caso. Obrigação condicionada à contratação havida entre as partes, e não à regularidade daquela pessoa jurídica. Contratantes que são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. Art. 422 do CPC. Despesas em aberto demonstradas. Ausente qualquer comprovante de pagamento. Valores devidos. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de “AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ACESSÓRIOS” (*sic*) ajuizada por LUIZ FERNANDO MOREIRA ABUD em face de IZILDA APARECIDA DO NASCIMENTO e PAULO ROGÉRIO PERES DE OLIVEIRA.

A r. sentença de fls. 124/128, disponibilizada no DJe de 13/09/2024 – fls. 130, julgou procedente o pedido, nos

seguintes termos:

“Diante do exposto, prejudicado o pedido de despejo ante a desocupação do imóvel (item 3; CPC, artigo 485, VI) e JULGO PROCEDENTES os pedidos para CONDENAR os réus, solidariamente, ao pagamento de alugueres e encargos vencidos a título de “taxa condominial” e “IPTU” até a desocupação formal do bem (25/07/2024, fls. 95), com correção monetária, juros de mora e multa de mora, nos termos do contrato de fls. 17/24, conforme acima disciplinado (item 5). A referida quantia deverá ser corrigida monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo e ser acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, contados de dos termos iniciais indicados no item 5 supra e calculados até 29/08/2024. A partir de 30/08/2024, na ausência de convenção em contrário ou de legislação específica, serão observados os seguintes parâmetros, em consonância com as alterações dadas pela Lei n. 14905/2024 ao Código Civil (CC, artigo 389, parágrafo único, e artigo 406, §1º): correção monetária pelo IPCA; juros de mora de acordo com a taxa legal (diferença entre taxa Selic e IPCA, calculada mensalmente pelo Banco Central, conforme Resolução CMN n. 5171/2024). Anoto que, nos Embargos de Divergência em REsp 1.207.197/RS, a Corte Especial do STJ fixou o entendimento no sentido de que as normas disciplinadoras de juros moratórios e atualização monetária possuem natureza eminentemente processual, devendo ser aplicáveis aos processos em curso, à luz do princípio “tempus regit actum”. Orientação para elaboração do cálculo poderão ser acessadas em: <https://www.tjsp.jus.br/PrimeiraInstancia/CalculosJudiciais/Comunicado?codigoComunicado=339>. Ponho fim ao processo, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil. Condeno a parte ré, solidariamente, em custas, despesas processuais, bem como em honorários advocatícios que fixo em 20% sobre o valor da condenação (previamente estipulado cláusula 17, §2º - fls. 17/24), tendo em vista a ordinária complexidade da causa, o tempo da demanda, o trabalho realizado.”

Inconformada, apela a ré (fls. 131/134).

Assevera que “inobstante o costumeiro

brilhantismo do D. Juízo “a quo”, o mesmo adjetivo não pode ser utilizado na r. sentença recorrida, eis que carece de quaisquer fundamentos fáticos ou jurídicos no tocante à condenação imposta à ré a título de supostos débitos condominiais. 2. Após insistente tentativa da ora recorrida em fazer crer que a unidade locada (sala 51 do Ed. Office Tower) fazia parte de um condomínio de unidades autônomas, a locatária, ora recorrente logrou êxito em comprovar cabalmente que tal condomínio nunca existiu”. (fls. 132)

Afirma que “cerca de 85% das verbas postuladas na planilha que acompanhou a inicial (fls. 35), refere-se à discriminação “item descrição CONDOMÍNIO SALA 51”. Entretanto, esse pretense condomínio nunca existiu!”. (fls. 133)

Aduz que “cabe um brado de alerta: a questão envolvendo a inexistência de condomínio, longe de ser mera discussão sibilina, ganha contornos de tal magnitude quanto se pondera que toca no art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal”. (fls. 133)

Argumenta que “o princípio da boa-fé contratual invocado na r. sentença, embora louvável, não se sustenta contra a violação da Constituição Federal”. (fls. 134)

Requer, ao fim, “sendo incontroverso de que nunca houve um condomínio Ed. Office Tower como sustentou a parte ora recorrida até a apresentação da certidão de fls. 120, impõe-se a concessão de provimento ao presente apelo para, reformando a r. sentença de origem neste tópico, afastar a condenação ao pagamento do pretense “rateio condominial” e respectivos acessórios, invertendo-se o ônus sucumbencial e assim estabelecer o que realmente é de DIREITO E JUSTIÇA!”. (fls. 134)

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado e devidamente preparado (fls. 136/137).

Contrarrazões às fls. 144/154.

É o relatório.

O autor ajuizou a presente demanda pretendendo a rescisão da locação estabelecida com os réus, locatária e fiador, a partir de março de 2.018, por descumprimento de obrigação contratual quanto ao pagamento do rateio da taxa condominial e IPTU incidentes sobre o imóvel, bem como a cobrança dos referidos encargos locatícios.

A r. sentença, como visto, julgou procedente o pedido, devidos, portanto, ambos os encargos, insurgindo-se a parte recorrente unicamente quanto à cobrança da *“taxa condominial”*, visto que não haveria condomínio devidamente registrado para aquela edificação.

O recurso, porém, não comporta provimento.

Isto porque, conforme bem constou da r. sentença, sendo incontroversa a relação jurídica e sua submissão ao contrato escrito juntado às fls. 17/24, são devidos o IPTU e o rateio da taxa condominial, pois, quanto a esta, *“restou bem demonstrado nos autos que, por longo período do contrato de locação (março/2018 a dezembro/2022), a parte requerida arcou com tal despesa (fls. 97/98)”*.

Veja que a cláusula 3ª do contrato, firmado livremente pela recorrente, estabelece expressamente que ficam a cargo da locatária *“os consumos de água, luz, telefone, e as despesas*

com condomínio, seguro contra incêndio, assim como todos os encargos e tributos (IPTU) que incidam ou venham incidir sobre o imóvel” (fls. 18 – destaque acrescido).

Assim, após a assinatura do contrato em março de 2.018, as referidas despesas àquela “Associação Edifício Office Tower” foram custeadas pela locatária sem qualquer oposição, sendo irrelevante ao caso a verificação da regularidade daquela pessoa jurídica, já que o que importa aos autos é a assunção pela requerida, seja no ato da contratação, seja na execução do contrato, da obrigação quanto ao pagamento de tais despesas.

Nos termos do art. 422 do CPC, “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Sendo assim, de fato beira à litigância de má-fé o questionamento da parte quanto à “nomenclatura da despesa, quando é inequívoco o rateio entre os usuários do edifício e tendo efetuado pagamentos da despesa impugnada por quatro anos e oito meses”, como constou da r. sentença, ficando advertida quanto à possibilidade de aplicação de multa nos termos do disposto nos artigos 80 e 81 do CPC.

No mais, demonstradas pelo autor a existência das despesas em aberto, ausente qualquer comprovante de seu pagamento pela locatária no período da locação, imperiosa a procedência do pedido, ficando mantida a r. sentença proferida em primeiro grau.

A matéria versada na presente ação fica, desta forma, inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

Embora o presente apelo tenha sido interposto sob a égide do atual CPC, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em recurso (art. 85, § 1º), deixa-se de majorar os honorários advocatícios no presente caso, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, uma vez que já fixados na origem no percentual máximo (20%).

MARY GRÜN

Relatora