



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 42480

Registro: 2025.0000280417

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1169824-28.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MANOEL DELMIRO FERNANDES, são apelados SIMÃO PRISKULNIK e DAVI ROSEMBERG.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: MANOEL DELMIRO FERNANDES

Apelados: SIMÃO PRISZKULNIK e OUTRO

Comarca: Foro Central Cível - 8ª V. Cível

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE ACORDO VERBAL DURANTE A PANDEMIA. AUSÊNCIA DE PROVAS. SUBLOCAÇÃO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE CONTRATO. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL SEM FORMALIDADES. UTILIZAÇÃO DA CAUÇÃO PARA ABATIMENTO DE DÉBITOS. INADIMPLETAMENTO INCONTROVERSO. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO PRINCIPAL COM A CONDENAÇÃO DO REQUERIDO, ORA APELANTE, AO PAGAMENTO DE VALORES EM ABERTO E MULTA QUE DEVE SER MANTIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ EM RECONVENÇÃO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE CONDUTA ILEGAL POR PARTE DOS LOCADORES. SENTENÇA MANTIDA.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação (fls. 286/311, sem preparo – gratuidade concedida às fls. 254), interposta contra a r. sentença de fls. 268/277, cujo relatório se adota, proferida pelo MM. Juiz de Direito Carlos Eduardo Vieira Ramos, nos seguintes termos: “(...) quanto à ação, e julgo parcialmente procedentes os pedidos da parte autora, extinguindo o processo com resolução de mérito, fazendo-o com fundamento no art. 487, I, do CPC, para: - declarar a rescisão do contrato de locação firmado entre as partes; - decretar o despejo do réu do imóvel locado; - condenar a parte requerida a pagar, a título de aluguéis atrasados, o valor nominal de R\$ 37.050,00; - condenar a parte requerida a pagar, a título de multa contratual, o valor de R\$ 7.200,00. Julgo improcedentes os demais pedidos da ação. Por sua vez, quanto à reconvenção, julgo improcedentes os pedidos. Tutela provisória Mantenho a tutela provisória anteriormente deferida. Consectários Sobre os valores da condenação devem incidir: - correção monetária, com termo inicial em cada vencimento, aplicando-se os índices que constam na Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo; - juros de mora, com termo inicial em

cada vencimento, aplicando-se o percentual contratual de 2% ao mês. Sucumbência. Quanto à ação, em razão de sua sucumbência, condeno a parte requerida a pagar: - as custas e as despesas processuais, reembolsando-se eventuais dispêndios antecipados pela parte contrária (art. 82, caput e § 2.º, CPC), observados a Lei n.º 11.608/2003, as regulamentações do Tribunal de Justiça de São Paulo quanto à sua atualização monetária, e o art. 1.098, caput, das NSCGJ (“os processos findos não poderão ser arquivados sem que o escrivão judicial certifique nos autos estar integralmente paga a taxa judiciária com a respectiva vinculação da guia, os honorários devidos aos órgãos públicos ou entidades conveniadas, a multa prevista no §2º, do art. 77, do Código de Processo Civil e as contribuições, ou sem que faça extrair certidão em que sejam especificadas essas parcelas para fins de inscrição da dívida ativa”); - os honorários advocatícios sucumbenciais dos procuradores da parte contrária (art. 85, caput, CPC), os quais, considerando-se os critérios do art. 85, § 2.º, I a IV, CPC, fixo em 10% do valor atualizado da condenação, nos termos em que definido na fase processual pertinente. Quanto à reconvenção, em razão de sua sucumbência, condeno a parte reconvincente a pagar: - as custas e as despesas processuais, reembolsando-se eventuais dispêndios antecipados pela parte contrária (art. 82, caput e § 2.º, CPC), observados a Lei n.º 11.608/2003, as regulamentações do Tribunal de Justiça de São Paulo quanto à sua atualização monetária, e o art. 1.098, caput, das NSCGJ (“os processos findos não poderão ser arquivados sem que o escrivão judicial certifique nos autos estar integralmente paga a taxa judiciária com a respectiva vinculação da guia, os honorários devidos aos órgãos públicos ou entidades conveniadas, a multa prevista no §2º, do art. 77, do Código de Processo Civil e as contribuições, ou sem que faça extrair certidão em que sejam especificadas essas parcelas para fins de inscrição da dívida ativa”); - os honorários advocatícios sucumbenciais dos procuradores da parte contrária (art. 85, caput, CPC), os quais, considerando-se os critérios do art. 85, § 2.º, I a IV, CPC, fixo em 10% do valor da causa, atualizado a contar do ajuizamento da demanda (STJ, Súmula n.º 14). Considerando-se que a parte é beneficiária da gratuidade processual, as condenações a título de custas, despesas processuais e honorários advocatícios devem permanecer sob condição suspensiva de exigibilidade, observada a possibilidade de sua execução nos 5 anos posteriores ao trânsito em julgado (art. 98, § 3.º, CPC)”.

Opostos embargos de declaração (fls. 280/281), estes foram rejeitados pela r. decisão de fls. 283.

Apela o requerido-reconvincente, aduzindo, em apertada síntese, que: [a]

diante da crise decorrente da pandemia da Covid-19, os apelados concordaram em aceitar que o apelante pagasse os valores que conseguissem adimplir até que a situação da pandemia amenizasse; [b] de acordo com a planilha apresentada pelos apelados, a partir de agosto de 2021, momento em que reduzidas as medidas de isolamento, o apelante passou a adimplir com a totalidade dos valores pactuados em contrato; [c] os apelados agiram de forma totalmente pretensiosa e faltando com a verdade dos fatos ocorridos ao ajuizarem a presente demanda, pois anuíram naquela ocasião que o apelante pagasse os valores conforme suas condições, não podendo requerer valores que deixaram de receber, não estando, portanto, inadimplente com relação a referidos valores; [d] os apelados desvirtuam toda a realidade dos fatos ao alegarem que, contra a vontade e o conhecimento dos mesmos, o apelante haveria realizado sublocação do imóvel para um estacionamento, sem nunca ter informado a identificação do sublocador, sendo que, na realidade, o fato se deu sob perfeito conhecimento dos apelados, tendo elaborado novo contrato prevendo a sublocação; [e] em razão de desacordos, o apelante desocupou o imóvel em 23.09.2023, caracterizando má-fé dos apelantes a propositura da ação de despejo após 06 meses da referida data e que a ação deveria ter sido direcionada ao sublocatário que ainda ocupava o imóvel; [f] deixou de adimplir os alugueres correspondentes aos meses de julho, agosto e setembro de 2023, porém amparado pelo seu direito de ter a prestação de sua caução usufruída nos três últimos meses da vigência do contrato, não podendo ser mantida a decisão judicial que entendeu que o valor da caução fosse abatido do valor devido durante a pandemia; [g] os apelados deram causa ao presente litígio, cobrando valores que sabem serem indevidos, e ainda imputando ao apelante inúmeras acusações infundadas e carentes de legitimidade, trazendo ao apelante inúmeros transtornos, preocupações, aborrecimentos e gastos inclusive com honorários advocatícios. Requer a reforma da r. sentença, para julgar: (i) improcedente a ação principal, reconhecendo o acordo firmado entre as partes durante a pandemia e a ausência de inadimplência, bem como seja afastada a multa por quebra contratual; (ii) procedente a reconvenção, a fim de reconhecer o seu direito à indenização pelo fato dos apelados terem agido com dolo, causando danos materiais, danos financeiros e danos morais ao apelante, sem que este tenha contribuído ativa ou passivamente para tanto, conforme dispõe os arts. 186 e 927 do

Código Civil, com a condenação dos apelados a título de danos morais, na quantia de R\$ 14.000,00 e em litigância de má-fé (art. 81 do CPC).

Contrarrazões às fls. 316/327, pugnando pelo improvimento do recurso.

O recurso é tempestivo (fls. 285/286) e foi regularmente processado, preenchendo as suas necessárias condições de admissibilidade.

É o relatório.

Adoto o relatório da r. sentença que sucintamente expôs os fatos ocorridos até sua prolação (fls. 268/269):

“Trata-se de ação proposta por DAVI ROSEMBERG e SIMAO PRISZKULNIK em face de MANOEL DELMIRO FERNANDES.

Em síntese, a parte autora sustenta que “as partes celebraram contrato de locação, por prazo determinado, iniciando em 10.03.2020 com término em 10.03.2023, ou seja, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, conforme faz prova com o incluso contrato anexo, cujo objeto é o imóvel localizado na Rua Bresser, nº 51, Bairro: Brás, São Paulo SP - CEP: 03017-000”; que o “contrato previa o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), com reajuste anual. Coube ainda, ao locatário o pagamento de todos os encargos incidentes sobre o imóvel, contas de águas, luz, telefone, taxas do poder público, tarifa de serviços, bem como, outros que venham a incidir sobre o imóvel” e que “o locatário, desde, 13/07/2020, não cumpre as cláusulas contratuais, haja vista que não realiza pagamento dos alugueres integralmente”. Requer-se “a procedência da presente ação, com a confirmação da liminar, para que seja confirmado o despejo definitivo, bem como para que o réu seja condenado ao pagamento dos alugueis inadimplidos, bem como, das diferenças dos alugueres que não foram pagos integralmente, acrescidos de correção monetária, juros de 2% ao mês, multa de 10% sobre o valor do aluguel e honorários advocatícios na base de 20% do valor do débito atualizado (planilha de cálculos anexa), nos exatos termos da cláusula quinta do contrato celebrado entre as partes” (fls. 1/15).

O pedido de despejo foi deferido (fls. 58/59).

Em contestação com reconvenção, a parte requerida pleiteou a condenação da parte autora às penas da litigância de má-fé e a improcedência dos pedidos da inicial, bem como a condenação da parte requerida a indenização em razão de danos morais no importe de R\$ 14.000,00.

Réplica (fls. 181/188).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 42480

Contestação à reconvenção (fls. 189/193), em que se requer, em síntese, a improcedência dos pedidos.

Noticiada a imissão na posse (fls. 242/243).

Ausentes outras provas a serem produzidas, os autos vieram conclusos para sentença.

É o relatório”.

Após a devida tramitação do feito, foi proferida a r. sentença de: [a] parcial procedência da ação principal, com a condenação do requerido ao pagamento da quantia de R\$ 37.050,00, a título de aluguéis atrasados e de R\$ 7.200,00, a título de multa contratual e [b] improcedência da reconvenção, razão da irresignação do requerido no presente recurso.

O apelante sustenta terem os apelados faltado com a verdade e litigado de má-fé, especialmente quanto à existência de acordo verbal para pagamento parcial dos aluguéis durante a pandemia e quanto ao contrato de sublocação para terceiro.

Argumenta que as partes acordaram que, em razão da crise decorrente da pandemia, os aluguéis seriam pagos de acordo com as possibilidades do locatário, não havendo que se falar em pagamento a menor.

No entanto, o requerido não apresentou qualquer prova que corroborasse tal alegação.

A conversa de *whatsapp* mencionada pelo apelante (fls. 45/54), de fato, corrobora os pagamentos a menor mas, em nenhum momento, demonstra a anuência dos locadores com referidos pagamentos. Muito pelo contrário, da referida conversa, é possível se concluir que os locadores não concordaram com os pagamentos a menor, tendo inclusive informado ao locatário que o valor dado como caução no início do contrato seria usado para abater a diferença de valores (fls. 46¹).

Nesta feita, ausente a demonstração de acordo entre as partes para que o locatário efetuasse pagamentos a menor sem a necessidade de compensação ao final da crise decorrente da pandemia, a diferença de valores é devida, não havendo

¹ “Consta da conversa: Simão: Sr. Delmiro. Bom dia. A respeito de depósito de 9000,00 efetuado no contrato no iniciado em junho de 2017, esclareço que o valor foi sucessivamente abatido para complementar os valores pagos a menos durante os anos da pandemia, tendo sido zerado”.

qualquer ilegalidade na conduta do locador ao pretender o seu recebimento, bem como abater de referido valor a quantia dada como caução.

Ademais, a ação foi corretamente direcionada ao apelante, que era o locatário responsável pelo contrato. A ocupação do imóvel por um terceiro, mesmo com a anuência do locador, não exime o locatário de suas obrigações contratuais, especialmente na hipótese dos autos, em que a ocupação de terceiro se deu exclusivamente por acordo feito com o locatário, conforme se extrai das conversas de *whatsapp* de fls. 45/54. Certo ainda que a desocupação do imóvel pelo locatário, sem qualquer formalidade para a extinção do contrato e a efetiva entrega das chaves, não impede o ajuizamento da ação de despejo.

Nesta feita, não há qualquer evidência de que os apelados tenham agido com dolo ou má-fé ao ajuizar a presente ação. A inadimplência do apelante e, consequente, infração contratual, justificam a rescisão do contrato e a cobrança dos débitos em aberto e da multa contratual, bem como afastam os pedidos, formulados em reconvenção, de condenação dos apelados a título de danos morais e de litigância de má-fé.

Dessa maneira, não tendo o apelante demonstrado o desacerto da r. sentença, de rigor a sua manutenção.

Por derradeiro, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo patrono da parte autora (art. 85, § 11, do CPC/15), e sopesando a complexidade e o valor da demanda, o tempo despendido e o local da prestação de serviços, tenho que a verba honorária a que foi condenado o ora apelante, na ação principal, deve ser majorada para 12% do valor atualizado da condenação e, na reconvenção, para 12% do valor da causa, observada a gratuidade anteriormente concedida.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, nos termos do v. acórdão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 42480

CRISTINA ZUCCHI
Relatora