



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280855

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005538-90.2024.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DIEGO KURGONAS BALDUINO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ROBERTO RUIS VILELLA.

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) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.466

Apelação nº 1005538-90.2024.8.26.0005

Comarca: São Paulo – 3ª Vara Cível do Foro Reg. de São Miguel Paulista

Apelante: DIEGO KURGONAS BALDUINO (Réu)

Apelado: ROBERTO RUIS VILELLA (Autor)

Juiz Prolator: Henrique Maul Brásilio de Souza

APELAÇÃO. Locação de imóvel residencial. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis. Reconvencção. R. sentença de procedência do pedido inicial e improcedência do pedido reconvenccional, com apelo somente do réu locatário. Insurgência que não prospera. Contrato escrito. Inadimplência contratual por parte do inquilino. Conjunto probatório favorável ao demandante. Fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do locador/autor não comprovado. Ônus do réu. Art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil – CPC. Sentença mantida integralmente. Sucumbência majorada. **Recurso improvido.**

Trata-se de apelação interposta pelo réu locatário contra a r. sentença de fls. 135/138, cujo relatório se adota, que **julgou procedente a ação** para declarar resolvido o contrato de locação firmado pelas partes e decretar o despejo do requerido, condenando-o ao pagamento da importância referente aos aluguéis em atraso até a data da efetiva desocupação do imóvel, incluindo-se juros legais, correção monetária e demais encargos contratuais; e ainda, **julgou improcedente a reconvencção**. Ante a sucumbência condenou a parte vencida (réu/reconvinte) a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários dos advogados da parte vencedora, fixados em 20% do valor da condenação, conforme dicção do art. 85, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade processual.

Sobrevieram embargos de declaração das partes, os quais foram rejeitados (fls. 141; 157/159 e 164).

Em suas razões recursais (fls. 167/172), o réu/locatário busca a reversão do julgado, sustentando que os débitos não restaram comprovados, bem como teria comprovado a quitação antes do ajuizamento da ação. Defende que o imóvel passou por diversos problemas na corrente elétrica, abastecimento de água, pisos, infiltrações, etc. Alega que a preposta da Imobiliária teria afirmado ao apelante que poderia custear a reforma e os valores seriam descontados do mês de janeiro. Aduz que os comprovantes de pagamento dos meses de fevereiro e março foram juntados às fls. 38/42. Também menciona que o mês de janeiro foi descontado de um mês de caução, conforme conversa mantida via aplicativo e *WhatsApp* com a Imobiliária. Insiste na procedência da reconvenção, vez que o locador está demandando por dívida já paga, sendo o caso de restituição em dobro do valor pleiteado, ou seja, R\$11.004,00, acrescida de correção monetária, juros de mora e honorários advocatícios. Postula, ainda, indenização por danos morais, no valor de R\$5.000,00, com a devida correção e honorários a serem fixados pelo Juízo. Pretende, por fim, que o apelado seja condenado por litigância de má-fé.

Recurso tempestivo e sem preparo, por ser o apelante beneficiário da justiça gratuita (fl. 77).

Contrarrazões ofertada às fls. 176/189.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, porque tempestivo e preenche os demais pressupostos de admissibilidade.

Incontroverso que as partes firmaram contrato de locação residencial, em 15.03.2022, pelo período de 30 (trinta) meses, com início em 16.03.2022 e término previsto para 14.09.2024, com valor locatício de R\$1.800,00 (fls. 06/16).

Pois bem.

A r. sentença está bem fundamentada, dentro da razoabilidade e deu plausível solução à lide.

A prova documental demonstra a relação locatícia estabelecida e a falta de pagamento dos aluguéis vencidos a partir de janeiro/2024 (fls. 04; 06/16).

Assim, não havendo prova alguma da dispensa do pagamento dos aluguéis, o que sequer é verossímil, não se desincumbiu o locatário/apelante do ônus contido no art. 373, II, do CPC.

No que toca ao pedido reconvenicional, melhor sorte não socorre ao apelante.

Isso porque, no início da locação, o imóvel foi vistoriado, tendo o réu/apelante manifestando concordância com o bom estado de conservação do imóvel.

Não se olvidando que o apelante relatou que o imóvel precisou de reformas, contudo, permaneceu no local desde março/2022, sem pagar os aluguéis em dia.

Portanto, evidente o caráter imotivado da inadimplência, de sorte que a restituição em dobro do valor cobrado nesta demanda, conforme pretensão do réu/reconvinte, não prevalece.

Ademais, como ponderado pelo Magistrado sentenciante, cuja fundamentação, repisa-se, adota-se integralmente:

“Incontroversa a existência de contrato locatício celebrado pelas partes (fls. 6/16) e o inadimplemento do réu quanto aos débitos apontados na inicial, visto que em nenhum momento restou comprovado o pagamento de todos os períodos reclamados na inicial.

(...)

O contrato de locação é hígido e não há nos autos qualquer ocorrência capaz de afastar a necessidade do pagamento, ressalvado que, ainda que haja comprovação de pagamento do no mês de janeiro/2024, descontado de um mês da caução e quitado em março/24 (fl. 42), conforme mensagens de aplicativo (fls. 39/42), restam ausentes demais pagamentos dos meses cobrados, bem como dos encargos de consumo (água, luz, telefone, internet, gás), portanto, de rigor o acolhimento do pedido inicial de despejo cumulado com cobranças de alugueis.

O contrato foi firmado por pessoas maiores e capazes, que tinham plena ciência dos deveres e obrigações nele contidos.

Por fim, eventual problemas na corrente elétrica, abastecimento d'água, pisos, infiltrações, etc. no imóvel, não possuem o condão de afastar a obrigação do locatário dos pagamentos locatícios.

Ausente, ainda, descrição detalhada de eventual reforma, com a indicação precisa e detalhada de custo e a juntada de documentos correspondentes à sua execução, o que não foi materializado nos autos, sendo insuficiente a menção genérica para seu deferimento.

Procedente a ação principal, há de ser rejeitada a reconvenção, ausente cobrança de dívida já paga..”(g.n.)

Inexistem, portanto, outros argumentos capazes de, em tese, infirmar as conclusões adotadas.

Saliente-se que o Julgador não está obrigado a rebater item por item das alegações das partes, podendo se ater ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Logo, era mesmo de absoluto rigor julgar procedente a ação, bem como improcedente a reconvenção.

Assim, nada mais falta a não ser confirmar a r. sentença, por seus próprios fundamentos.

Tendo em vista o desprovimento do apelo, conforme disposto no art. 85, § 11, do CPC, deixo de majorar a verba honorária e mantenho a condenação imposta em 1º grau, pois arbitrada no máximo legal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Finalmente, tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso**, nos termos explicitados.

ISSA AHMED
Relator