



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281994

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1077646-94.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante M BIGUCCI COMERCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado ALEXANDRE RIBEIRO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1077646-94.2022

Comarca: Foro Central Cível (6ª Vara Cível)

Apelante: M Bigucci Comércio e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelado: Alexandre Ribeiro da Silva

Juíza: Renata Barros Souto Maior Baiao

Voto nº 23.415

AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS – Sentença de procedência em parte, que condenou a ré ao pagamento dos alugueres em atraso, abatidos os valores pagos pela seguradora – Irresignação da autora, alegando que emendou a inicial antes da citação, excluindo da cobrança os valores que a seguradora pagou – Alteração do pedido antes da citação do réu – Possibilidade – Inteligência do artigo 329, I, do CPC – Inadimplência não infirmada - Procedência integral do pedido reconhecida - Sucumbência que deve ser carreada exclusivamente ao réu, a teor do artigo 85, caput, do CPC - Recurso provido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 256/258, declarada a fls. 276/277, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente os pedidos para declarar a rescisão do contrato de locação, decretar o despejo da parte requerida e condená-la ao pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios vencidos em 20/05/2022, 20/06/2022, 20/07/2022, parcelas 02/2 do acordo e prestações 09/12 e 10/12 do seguro fiança, bem como aquelas que se venceram até a desocupação do imóvel em 24/08/2023, acrescidos de multa contratual, corrigidos monetariamente pelo índice previsto em contrato, com juros moratórios de 1% ao mês, contados a partir do vencimento de cada prestação devida, abatendo-se do valor encontrado a quantia recebida a título de seguro fiança, atualizada segundo a Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo e, em razão da sucumbência, as partes dividirão as custas e as despesas processuais e arcarão com honorários sucumbenciais do patrono da parte adversa. A parte autora arcará com honorários advocatícios do patrono da parte ré fixados em 10% do valor atualizado da condenação; a parte requerida arcará

com honorários sucumbenciais estabelecidos em 10% do valor atualizado pago a título de seguro fiança pela seguradora.

Trata-se de ação de despejo c.c. cobrança de aluguéis, pela qual, alega a autora que as partes firmaram o contrato de locação residencial de imóvel (apartamento 61) localizado na Rua Batista Caetano, nº 59, Aclimação, São Paulo/SP, com pagamento de aluguel mensal fixado em R\$ 2.400,00, pelo prazo de 30 meses, com termo inicial em 20/10/2021 e final em 19/04/2024. Aduz que a parte requerida, como meio de garantia locatícia, contratou SEGURO FIANÇA, perante a Porto Seguro S.A (contrato nº PAC nº 97172614). Afirma que a parte ré deixou de pagar os aluguéis vencidos em 20/05/2022, 20/06/2022, 20/07/2022, totalizando uma dívida de R\$ 11.708,72. Requer a procedência dos pedidos para declarar a rescisão do contrato, a desocupação do imóvel e condenar a parte requerida ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios vencidos e vincendos. Juntou documentos..

Irresignada com a sentença, a autora apelou (fls. 280/291) alegando, que desde a propositura da ação, foi cuidadosa em informar que a locação firmada pelas partes fora garantida por Seguro Fiança, o qual no naquele momento ainda se encontrava em análise pela Seguradora, sendo que posteriormente, noticiou os valores recebidos e os abateu do débito perseguido na demanda judicial. Às fls. 87 a Apelante informou que o imóvel fora desocupado na data de 24.08.2022, contudo constou erroneamente na sentença proferida que a desocupação se deu em 24.08.2023, assim para que não haja prejuízo as partes, requer-se que seja corrigido referido equívoco, para constar a data correta da desocupação, qual seja, 24.08.2022. Às fls. 64 dos autos, antes de realizada a citação do Apelado, em nova oportunidade se manifestou a Apelante, indicando ao d. Juízo que a Seguradora Porto Seguro tinha realizado o pagamento de parte dos débitos, bem como anexou planilha atualizada dos valores, com o devido abatimento dos valores até então recebidos. Às fls.84 quando a Apelante noticiou ao d. Juízo a desocupação do imóvel pelo apelado, bem como pleiteou o prosseguimento do feito tão somente como ação de Cobrança, no último parágrafo, novamente informou que apresentaria planilha atualizada quando da finalização da análise do sinistro pela Seguradora Porto Seguro. Observe-se a

planilha juntada pela Apelante às fls. 222, com destaques em verde, dos valores pagos pela Seguradora em razão do Seguro Fiança. A demora na análise do Seguro Fiança pela Porto Seguro se deu em razão de exclusiva responsabilidade do Apelado, o qual, não bastasse deixar de pagar os valores mensais da locação, também inadimpliu com parcelas do seguro fiança. É caso de integral procedência do pedido com a condenação exclusiva do réu ao pagamento das verbas de sucumbência. A verba honorária deve ser majorada. Diante disso, requer a reforma da decisão.

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 298).

É o relatório.

O recurso, respeitada a convicção do MM. Juiz que proferiu a sentença, merece provimento.

De feito, há que se reconhecer o erro material indicado, porquanto incontroverso que desocupação ocorreu em 24.08.2022 e não em 24.08.2023, como constou do dispositivo da r. sentença.

No mais, inobstante, ao tempo do ajuizamento da ação, a apelante tenha apresentado planilha de débito cobrando os aluguéis sem dedução do valor do seguro fiança, é certo, porém que ressaltou a fls. 4 que a locação estava garantida por seguro fiança, cujo sinistro estava em análise e, oportunamente, informaria sobre a resposta e eventual abatimento do débito.

Sobreveio às fls. 64, emenda à inicial, com apresentação de novo cálculo débito com o respectivo abatimento relativo ao seguro fiança, em observância ao disposto ao artigo 329, I, do CPC.

Destarte, não infirmada a inadimplência do réu, era caso de procedência integral do pedido, carreando-se, exclusivamente, ao acionado, por força do disposto no artigo 85, *caput*, do CPC, o ônus da sucumbência, devendo suportar o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Os honorários advocatícios, em razão do baixo valor do débito (R\$



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4.772,10 em 31.07.2022) devem ser fixados em 20% do valor da condenação, a fim de remunerar condignamente o patrono atuante.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator