



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000285438**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007246-55.2023.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que é apelante TOPP IMÓVEIS LTDA, é apelado MURILO JOSE TEIXEIRA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 25 de março de 2025.

**LIDIA CONCEIÇÃO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº 1007246-55.2023.8.26.0606**

**Comarca: Suzano — 2ª Vara Cível**

**Apelante: Topp Imóveis Ltda.**

**Apelado: Murilo Jose Teixeira**

**Juiz: Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia**

Voto nº 36449

APELAÇÃO. Locação de imóvel. Ação declaratória de rescisão contratual c.c. obrigação de fazer e cobrança de valores. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Cabimento parcial. Preliminares afastadas. Mérito. Contrato de prestação de serviços no qual a empresa ré se obrigou a selecionar locatários para o imóvel pertencente ao autor, além de garantir o pagamento do aluguel e encargos, mediante o recebimento de percentual dos valores de locação. Divergência quanto a data de encerramento do contrato. Contrato firmado por escrito. Somente documentos por escrito são aptos a comprovar a prática do ato de rescisão. Aplicação do art. 472 do CC. Ré que não fez prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 373, II, do CPC). Notificação extrajudicial encaminhada pelo autor à ré que comprova a rescisão do contrato. Aluguéis devidos até a data do recebimento da notificação. Exclusão da cobrança da multa. Ausência de previsão contratual. Reforma neste ponto. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.144/146 — integrada pela r. decisão de fl.167, que rejeitou os embargos de declaração de fls.149/154 e 155/156 — que, em “Ação declaratória de rescisão contratual c.c. obrigação de fazer e cobrança de valores”, ajuizada por Murilo Jose Teixeira em face de Topp Imóveis Ltda., julgou parcialmente procedente

a demanda, “para *DECLARAR resolvido o contrato celebrado entre as partes desde 15/06/2023 e CONDENAR a ré a pagar ao autor a quantia de R\$42.585,91 (quarenta e dois mil quinhentos e oitenta e cinco reais e noventa e um centavos), com juros de mora de 1% ao mês e correção monetária nos termos da Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, contados ambos do ajuizamento desta ação.*

*Com a sucumbência ínfima do autor, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.” (idem).*

Inconformada, a ré apela (fls.170/182). Argui, preliminarmente, (i) a inépcia da petição inicial, por falta de pedido certo e determinado; (ii) a falta de pressuposto processual, pois não administra mais o imóvel do autor; e (iii) a possibilidade de chamamento ao processo da última locatária do imóvel, na vigência da administração pela empresa ré.

No mérito, sustenta, em síntese, que “*que o rompimento ocorreu em meados de abril de 2023, e, não, em junho de 2023, como alega o Autor. Logo são indevidas as cobranças referentes aos meses de maio/junho de 2023.*” (fl.177).

Afirma que “*a Apelante nada deve ao Apelado referente aos meses de março/abril de 2023,*

*haja vista o pactuado em contrato para “reformas de finalização de dois banheiros, cozinha, mezanino e escada do memo”. Destaque-se ainda, que os meses de novembro/dezembro de 2022, estão devidamente pagos, conforme comprovantes em anexo. Isto posto, restou apenas um único mês em aberto, qual seja: Fevereiro/2023, que está quitado em razão da caução recebida (um mês de depósito), conforme mencionado no r. contrato. Assim, diante do exposto e demonstrado a Apelante nada deve ao Apelado.” (fl.178).*

*Aduz que “incabível a aplicação de multa de 20% no referido cálculo, seja por inexistência de débito, seja por falta de precisão da referida multa em contrato (...) Da mesma forma que não há no r. contrato a previsão de pagamento de IPTU, haja vista que o imóvel foi alugado por valor global, o chamado “pacote” (fl.179).*

*Por fim, sustenta que “em caso de eventual procedência da presente demanda, deverá ser deduzido da condenação os valores pagos supra descritos, conforme disposto no art. 676 do Código Civil.” (fl.182).*

*Assim, requer a reforma da r. sentença.*

*Recurso tempestivo (fl.169) e preparado (fls.199/200).*

*Contrarrrazões às fls.186/191, pelo improvimento do recurso.*

É o relatório.

Consta da r. sentença que: *“Trata-se de Ação “Declaratória de Rescisão Contratual” proposta por MURILO JOSÉ TEIXEIRA, qualificado nos autos, em face de TOPP IMÓVEIS LTDA, qualificada nos autos, em que alega, em síntese, ter celebrado com a ré um contrato de prestação de serviço para locação de imóvel do autor a terceiros, a ser administrado pela ré, com aluguel garantido pela ré, contudo, o contrato teria cláusulas abusivas, bem como a ré não teria informado sobre a locação do imóvel. Requer a declaração de rescisão do contrato, a apresentação do contrato de locação celebrado com terceiro, e o pagamento da quantia de R\$49.645.25 a título de valores inadimplidos, inclusive IPTU. Com a inicial, juntou documentos (fls. 16/75).*

*Citada, a ré apresentou contestação com preliminares e pedido de chamamento ao processo. No mérito, aduz que a rescisão do contrato entre as partes ocorreu de forma verbal em abril de 2023, sendo indevida qualquer cobrança de valor posterior. Além disso, os valores de março e abril estariam quitados em razão de entrada de depósito e reformas no imóvel. Requer a improcedência dos pedidos. Juntou documentos (fls. 94/110).*

*Réplica em fls. 114/122.*

*Novos documentos juntados pela ré em fls. 129/136 e o autor se manifestou em fls. 140/143.”*

(fl.144).

Assim, com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação, em preliminar, (i) da inépcia da petição inicial; (ii) da falta de pressuposto processual; e (iii) da possibilidade de chamamento ao processo; e, no mérito (iv) da data do encerramento do contrato firmado entre as partes; e (v) se cabível a cobrança dos valores descritos pelo autor na inicial e reconhecidos pela r. sentença.

Preliminarmente, não se vislumbra a inépcia da petição inicial, a falta de pressuposto processual, ou a possibilidade de chamamento ao processo.

Afinal, além de preencher os requisitos elencados pelo artigo 319 do Código de Processo Civil – não lhe falta pedido ou causa de pedir – apresenta conclusão lógica acerca dos fatos narrados e não deduz pedidos juridicamente impossíveis ou incompatíveis entre si, ou ainda dissociados dos fatos deduzidos, de modo que a petição inicial não é inepta (artigo 330, § 1º, do Diploma Processual) e presentes os pressupostos processuais.

De todo modo, cumpre destacar que a ré, ao apresentar sua contestação, não teve qualquer dificuldade no exercício da defesa, realizada com proficiência.

Por outro lado, nos termos do

artigo 130 do Código de Processo Civil<sup>1</sup>, as hipóteses de chamamento ao processo não se amoldam a situação narrada nos autos, considerando que não é o caso de chamamento (i) pelo fiador do devedor principal; (ii) pelo fiador dos demais fiadores; e muito menos (iii) pelo devedor dos demais devedores solidários.

*In casu*, a última locatária, Marge Gesso e Revestimento Ltda-ME, no período de administração do imóvel pela empresa ré, não possuía qualquer vinculação jurídica diretamente com o autor, mas sim com a ré, conforme contrato de fls.101/107, de modo que incabível o chamamento ao processo, pois ausente qualquer solidariedade na dívida cobrada pelo autor.

E conforme bem apontado pelo MM. Juízo *a quo*: “Ademais, **a ré garantiu o pagamento do aluguel na hipótese de inadimplemento do locatário, conforme cláusula quinta, parágrafo primeiro (fls. 23)**, motivo pelo qual, da mesma forma, indefiro o pedido de chamamento ao processo.” (fl.145, da r. sentença, grifos não originais).

Assim, afastam-se as preliminares arguidas.

No mérito, prospera em parte o inconformismo da ré.

<sup>1</sup> “É admissível o chamamento ao processo, requerido pelo réu: I - do afiançado, na ação em que o fiador for réu; II - dos demais fiadores, na ação proposta contra um ou alguns deles; III - dos demais devedores solidários, quando o credor exigir de um ou de alguns o pagamento da dívida comum.”.

Nos termos do contrato de fls.21/26, que comprova a relação jurídica mantida entre as partes, trata-se de prestação de serviços na qual a empresa ré se obrigou a selecionar locatários para o imóvel pertencente ao autor, além de garantir o pagamento do aluguel e encargos, mediante o recebimento de percentual dos valores de locação.

Primeiramente, importante observar que se trata de contrato escrito (fls.21/26), de modo que somente documentos por escrito são aptos a comprovar a prática do ato de rescisão, nos termos do artigo 472 do Código Civil: “*O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato.*”.

Nesse sentido, considerando que há divergência quanto a data do encerramento do contrato, diante da alegação do autor de que foi encaminhada notificação extrajudicial a ré (fls.27/31), recebida em 15 de junho de 2023 (fls.32/33), cabia a ré fazer prova da existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora (artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil).

Em contestação (fl.90), a ré se limitou a afirmar que “*administrava o r. imóvel, no entanto, **o r. contrato foi rompido de forma unilateral pelo Autor, haja vista que o mesmo rescindiu o contato de forma verbal com a Ré, passando a locar o imóvel a outra pessoa,** ou seja, a Ré não mais administra o r.*



*imóvel, o que restará comprovado durante a instrução processual. Destaque-se, que **o rompimento ocorreu em meados de abril de 2023, e, não, em junho de 2023, como alega o Autor. Logo são indevidos as cobranças referente aos meses de maio/junho de 2023.*** (grifos não originais).

Contudo, não há qualquer prova documental de suas alegações, de modo que deve prevalecer a data de encerramento do contrato alegada e comprovada pelo autor: 15 de junho de 2023.

Nesse sentido, considerando que (i) há cláusula expressa (quinta, parágrafo primeiro, fl.23), no sentido de que a ré arcará com os aluguéis e encargos não pagos pelos locatários – sistema de “aluguel garantido” –, observada a retenção de 8% da quantia devida, a título de remuneração pelos serviços prestados; e (ii) havia contrato de locação vigente desde 01 de maio de 2022 (fls.101/107), a ré deverá arcar com os aluguéis e encargos locatícios até 15 de junho de 2023.

Ademais, no que tange à impugnação ao cálculo apresentado pelo autor (fl.34), no que se refere aos valores locatícios cobrados, a r. sentença não comporta qualquer reparo, pois: “*O demandante aduz ser devida a quantia de R\$49.645,25, por aluguéis e encargos vencidos e não pagos, ou pagos parcialmente ou com atraso, de 22 de julho de 2022 a 22 de junho de 2023.*”

**A requerida juntou**

**comprovantes de pagamentos em fls. 109 e 110, mas tais pagamentos já estavam indicados na planilha de cálculo de fls. 34.**

**Os comprovantes de pagamentos de fls. 129/130 são de períodos não incluídos na planilha de cálculo de fls. 34 como valores devidos, bem como os demais comprovantes de fls. 131/136 já estão todos incluídos como pagamentos na planilha de fls. 34.**

**Destaque-se que os três primeiros meses de locação (01/05/2022 a 01/08/2022) que seriam quitados mediante entrada e reformas (cláusula segunda em fls. 22), não foram incluídos como meses em débito.**

**Ademais, a taxa de 8% já foi incluída na planilha em tela.**

*Dessa forma, deve a ré pagar ao autor a quantia pleiteada, apenas com uma pequena ressalva.*

*A notificação de rescisão unilateral foi recebida em 15/06/2023 e o próprio requerente confirma a resolução em tal data (fls. 118).*

*Em razão disso, impossível cobrar da ré quaisquer quantias vencidas após referida data, pois o contrato já estava resolvido.*

*Com isso, os valores vencidos em 22/06/2023, em fls. 345, não podem ser acolhidos **e o***

**valor devido pela ré é de R\$42.585,91.**” (fls.145/146, grifos não originais).

Entretanto, deverá ser excluído do cálculo reconhecido na r. sentença (R\$42.585,91) a cobrança de 20% de multa por atraso no pagamento, na medida que não há previsão contratual nesse sentido.

Assim, a r. sentença comporta reforma parcial, apenas para excluir do valor reconhecido (R\$42.585,91) o montante de multa previsto na planilha de cálculo de fl.34.

Por fim, ante a sucumbência em maior parte da ré, o autor arcará com um terço das custas e despesas processuais, enquanto a ré com os demais dois terços, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil.

Quando aos honorários advocatícios, a ré arcará com o pagamento de 10% sobre o valor da condenação, em favor do I. Patrono do autor. Por sua vez, ao I. Patrono da ré, fixo o valor em 10% sobre o proveito econômico obtido (valor pretendido inicialmente pelo autor, subtraído o valor da condenação aqui fixada), nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

termos da fundamentação.

**LÍDIA CONCEIÇÃO**

**Relatora**