



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000286927

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005056-21.2022.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante VIESCO ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMINIOS EIRELI, são apelados HENRIQUE LOPES MARQUES e ESTER PASCUA VANCEA MARQUES.

ACORDAM, em 28ª 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 Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1005056-21.2022.8.26.0068

Comarca: Barueri - 2ª Vara Cível

Apelante: Viesco Administração De Condomínios Eireli

Apelados: Henrique Lopes Marques e Ester Pascua Vancea Marques,

Juíza de origem: Daniela Nudeliman Guiguet Leal

VOTO Nº 3980

Apelação - Locação não residencial - Ação consignatória - Reconvenção cobrando aluguéis e acessórios, com pedido de resolução do contrato - Sentença de improcedência do pedido consignatório, e de parcial procedência do reconvencional, isto só para impor o pagamento de obrigações descumpridas e sanções pela mora, sem extinção contratual - Inconformismo da autora, a locatária - Pretensão de compelir os locadores à exibição de documentos que justifiquem a quantia exigida a título de taxa de manutenção - Não acolhimento, neste aspecto - Verdadeiro propósito de prestação de contas, a que não presta a via eleita - Precedente - A cobrança da taxa é permitida pelo contrato, e sempre esteve presente nos boletos que a locatária quitou regularmente durante meses, sem oposição - O aumento no valor, a partir do mês impugnado (março/2022), é reflexo do reajuste de 11%, previamente informados aos locatários - Mas, realmente, as penalidades pela mora só podem incidir no limite da inadimplência - Recurso provido em parte.

Vistos.

Trata-se apelação interposta contra a sentença de fls. 172/176, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido consignatório e procedente em parte o reconvencional.

Fê-lo, a ilustre Magistrada, por compreender dos autos que os depósitos feitos pela locatária, autora da ação, eram insuficientes para adimplir a obrigação locatícia em toda sua extensão. Lado outro,

acolheu em parte a reconvenção, para impor à locatária o “pagamento da importância referente aos alugueres vencidos desde março de 2022, acrescidos das parcelas de IPTU, taxa de manutenção, perda da bonificação, multa de 10%, correção monetária, juros de mora à razão de 1% ao mês e multa contratual, deduzidos todos os valores consignados em juízo” (fl. 175).

Inconformada, a locatária apela a fls. 197/215, questionando a exigibilidade da “taxa de manutenção”. Reclamou da falta de informações a respeito das despesas compreendidas nessa taxa. Citou a cláusula 30ª do contrato. Afirmou que a cobrança tem ocorrido de forma genérica. Invocou a teoria do adimplemento substancial. Colacionou julgados. Requereu o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 231/239, batendo-se pela manutenção da sentença.

Em juízo de admissibilidade, anoto que o recurso é tempestivo, está preparado e foi regularmente processado.

Houve oposição ao julgamento virtual a fl. 255.

O presente recurso foi distribuído originalmente à eminente Des. Deborah Ciocci (fl. 253), entretanto, em razão de sua aposentadoria, publicada no DJE de 06/10/2023, os autos foram redistribuídos e encaminhados à conclusão deste relator em 31/10/2023 (fl. 263).

É o relatório.

Nos autos, é tranquilo que as partes pactuaram a locação de fls. 13/17, com prazo de 24 meses e vigência entre 29/03/2021 e 28/03/2023.

Alegando cobrança de “valor superior ao pago normalmente” **a partir do boleto emitido em março de 2022** (fl. 2), pelo acréscimo de “taxa de manutenção”, a locatária ajuizou esta ação consignatória, solicitando autorização para depósito judicial dos aluguéis e encargos da locação.

Isto lhe foi concedido pela decisão de fl. 43, mas, ao final, a sentença considerou “que a autora sempre pagou a taxa de manutenção na quantia superior a R\$ 188,74, ao contrário do quanto afirmado por ela na inicial”, e que “a taxa de manutenção sempre esteve presente no contrato” (fl. 173).

Esta conclusão subsiste, respeitados os argumentos da recorrente.

Realmente, no contrato é inequívoca a possibilidade de cobrança da taxa controvertida pela autora na inicial e no apelo, conforme se deduz da cláusula 30ª:

Por tratar-se de prédio comercial, todas as despesas como: conta de água das áreas em comum, conta de Luz das áreas em comum, conta de Luz do sistema de incêndio, manutenção (limpeza e seus produtos, pintura, reparos, elétrica, hidráulica), taxa mensal de manutenção do elevador pela Atlas Schindler (preventiva, corretiva e reparos e peças); salário de empregados e encargos sociais (faxineiro, recepcionista, manobrista, zelador, etc.), serão custeados e rateados por todos os Locatários ocupantes do prédio de forma proporcional pela ocupação em m² de área útil, os quais são auferidos pela PASCUA MARQUES ADVOCACIA E CONSULTORIA LTDA, a qual é quem emite o boletos para a cobrança do valor de rateio, juntamente com o

valor do aluguel mensal e IPTU. Está fora do rateio acima mencionado o consumo d'água individual das 06 (seis) Salas do 3º andar, pois há medidor individual do andar, sendo assim o valor da conta de água do andar deverá ser rateado pelos Locatários que habitam o andar, de forma direta entre os mesmos (fl. 16).

Os boletos de fls. 113/117, em cotejo com as explicações de fls. 102/103, deixam claro que a taxa de manutenção sempre foi exigida, e regularmente paga pela apelante sem qualquer resistência, **ao menos até fevereiro de 2022**, de modo a derrubar a hipotética “estranheza” citada no item 6 da petição inicial (fl. 3).

A propósito, esses documentos e essas explicações também revelam que a taxa de manutenção nunca foi cobrada no valor de R\$188,74, diferentemente do afirmado pela apelante.

O que houve a partir de março de 2022 foi mero reajuste dessa taxa, previamente informado aos locatários (fl. 118) e em percentual que não se afigura abusivo (11%).

Em verdade, o que busca a apelante é prestação de contas, relativamente à composição da taxa, pretensão dissociada da natureza da ação consignatória. Nesse sentido:

“NULIDADE - CERCEAMENTO DE DEFESA Não caracterização - Julgamento antecipado da lide - Presentes os requisitos do art. 458 do CPC - Possibilidade do juiz dispensar a produção de outras provas Princípio do livre convencimento motivado Aplicação do art. 330, I do CPC - PRELIMINAR REJEITADA. Consignação em Pagamento Condomínio -Taxa de manutenção - Pretensão, em realidade, de discutir a gestão orçamentária da associação ré e

respectiva prestação de contas - Indicado excesso de valores e cobrança de verbas sem a correspondente justificação - Controvérsia a extrapolar os limites da ação consignatória - Impropriedade do meio escolhido - Carência decretada - Dispensabilidade de análise do mérito - Dispositivo da sentença alterado para inciso VI do artigo 267 em substituição ao inciso I do artigo 269, do Código de Processo Civil - Recurso não provido, com observação.” (TJSP; Apelação Cível 0006381-60.2007.8.26.0428; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 25/02/2014; Data de Registro: 26/02/2014).

Portanto, correta a improcedência do pedido consignatório, até porque não se declara extinta obrigação que não foi cumprida em toda sua amplitude.

Deflui, daí, a “consequência lógica” mencionada pela culta Magistrada de primeiro grau a fl. 175, qual seja, a parcial procedência do pleito do reconvencional, para condenar a devedora ao pagamento das prestações em atraso, com multa, juros e correção monetária, além da perda do benefício de pontualidade.

Debruçar-se sobre a teoria do adimplemento substancial é desnecessário, porquanto seu intento é, diante do “adimplemento tão próximo do resultado final”¹, excluir o direito de resolução, o que a sentença não decretou, justamente pela ocorrência de pagamento parcial (fl. 175).

Não prospera a tese segundo a qual “a sentença deixou de

¹Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência / Claudio Luiz Bueno de Godoy ... [et al.]; coordenação Cezar Peluso. - 14. ed. - Barueri [SP]: Manole, 2020; pag. 290, comentários ao art. 314 do CC.

observar que os acerca dos depósitos mensais na data do vencimento dos alugueres” (*sic*, fl. 209, item 5.2), na medida em que do julgado expressamente constou ordem para que sejam “deduzidos todos os valores consignados em juízo” (fl. 175, parte dispositiva).

Mas num aspecto tem razão a apelante.

Como inicialmente consignou os valores devidos, até mesmo os controvertidos, não há motivo para perda da bonificação, nem para aplicação de multa ou juros, ao menos quanto a esses valores, **consignados a tempo e modo adequados.**

Todavia, as penalidades listadas na sentença incidirão sobre os aluguéis pendentes ou pagos a destempo e/ou a menor, isto inclusive pela falta do acréscimo do reajuste anual, **tudo no limite do débito e como se apurar em cálculos de liquidação.**

Pelo exposto, penso ser caso de isentar a apelante das penalidades decorrentes da mora elencadas na sentença, **exclusivamente com relação aos locativos quitados a tempo e modo adequados, pelo depósito em juízo, pois, neste particular, não há mora.**

A sucumbência permanece como ajustada na origem, pesando toda sobre a locatária.

É o quanto basta.

Forte nessas razões, **meu voto dá parcial provimento ao recurso**, nos termos explicitados.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator