



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000287836

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000646-24.2021.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante/apelado ETEVALDO RODRIGUES, são apelados/apelantes MARIA DA GUIA SOARES DE MELO (ESPÓLIO) e MANUEL CARLOS SOARES DE MELO (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. 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) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1000646-24.2021.8.26.0562

Apelantes/Apelados: Etevaldo Rodrigues e Espólio de Maria da Guia Soares de Melo

Comarca: Santos - 7ª Vara Cível

Juíza prolatora: Simone Curado Ferreira Oliveira

ACÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA – NULIDADE DA CITAÇÃO – NÃO RECONHECIMENTO – MULTA DE TRÊS ALUGUÉIS – INAPLICABILIDADE – INADIMPLÊNCIA QUE SE RESUME AO NÃO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS – SITUAÇÃO EM QUE INCIDEM APENAS AS SANÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO ESPECIFICAMENTE PARA A HIPÓTESE DE MORA DO LOCATÁRIO – PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DOS GASTOS COM REPAROS NO IMÓVEL – DESCABIMENTO – AUSÊNCIA DE PROVA DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO PELO CUSTEIO DESSES REPAROS – SENTENÇA MANTIDA.

RECURSOS DESPROVIDOS

VOTO Nº 49568

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança para declarar rescindido o contrato de locação e condenar o réu ao pagamento dos aluguéis em atraso, bem como das parcelas do acordo não cumprido e despesas de consumo de energia elétrica até a data de imissão na posse (04/03/2021), além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

O réu pede os benefícios da gratuidade de justiça e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1000646-24.2021.8.26.0562

sustenta a nulidade da citação, argumentando que reside em outro endereço. Afirma, ainda, que está em vias de sofrer processo de interdição por apresentar confusão mental e uso excessivo de bebidas alcoólicas, o que impede o pleno exercício de suas faculdades intelectuais.

O autor, por sua vez, alega que também são devidos os valores que desembolsou com os reparos realizados no imóvel após o apelado tê-lo abandonado em mau estado de conservação, o que foi constatado pelo oficial de justiça, aduzindo que foi realizada vistoria no mesmo dia em que o zelador entregou as chaves à administradora da locação. Insiste na cobrança da multa por infração contratual no valor de três aluguéis, acenando com a possibilidade de cumulação com a multa moratória.

Recursos regularmente processados, com contrarrazões.

É o relatório.

Analiso os recursos conjuntamente.

Inicialmente, defiro o pedido de justiça gratuita formulado pelo requerido, ressaltando que para obter o benefício basta ao interessado, quando pessoa natural, fazer simples afirmação de seu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1000646-24.2021.8.26.0562

estado de pobreza, declaração que possui presunção de veracidade (CPC, art. 99, § 3º), a qual, aliás, é corroborada pelo documento juntado a fls. 396/403, que revela renda mensal de pouco mais de R\$ 4.000,00, sendo intuitivo que tal valor é necessário para as despesas habituais do réu, aposentado e que já ultrapassou os 71 anos de idade.

A demanda versa sobre o contrato locatício de imóvel residencial celebrado entre as partes em maio de 2013 e que, quando do ajuizamento, estava prorrogado por prazo indeterminado.

Pretende o autor o recebimento dos aluguéis e das parcelas de acordo firmado e não cumprido, ambos vencidos a partir de 10/10/2020, além da multa por infração contratual, no valor de três alugueres. Constatado o abandono do imóvel antes da citação, o requerente emendou a inicial para incluir o pedido de ressarcimento do valor que despendeu com a reparação dos danos verificados na vistoria realizada, postulando o valor total de R\$ 22.051,11, já descontada a quantia paga pelo locatário a título de caução e incluídos honorários advocatícios de 10% (fls. 130).

A preliminar de nulidade da citação não merece guarida, haja vista que a carta citatória foi enviada a endereço obtido em pesquisa no sistema InfoJud (fl. 315), localizado em condomínio edilício, e lá recebida sem qualquer ressalva (fls. 326), estando, portanto, em harmonia com o disposto no artigo 248, § 4º, do CPC, *in verbis*:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1000646-24.2021.8.26.0562

“Nos condomínios edilícios, ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente”.

Frise-se, ademais, que se trata do mesmo endereço constante da declaração de imposto de renda juntada a fls. 396/403 e que o réu não apresentou nenhum documento comprobatório de que, à época da citação, residia ele em outro local.

Outrossim, eventual interdição do réu não restou demonstrada, de modo que a citação é válida.

No tocante ao mérito, anoto que a matéria devolvida ao conhecimento do tribunal pelos recursos interpostos está restrita à exigibilidade da multa contratual e dos valores despendidos pelo locador com os reparos do imóvel locado.

Com relação à multa por infração contratual no valor de três aluguéis, o afastamento de sua incidência deve ser mantido.

Isso porque, quando de sua rescisão, o pacto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1000646-24.2021.8.26.0562

locatício havia sido prorrogado e estava vigente por tempo indeterminado, de modo que a única infração contratual efetivamente ocorrida foi a falta de pagamento, situação sujeita apenas às sanções previstas no contrato especificamente para a hipótese de mora do locatário. Destarte, era mesmo improcedente o pedido de cobrança de multa por infração contratual.

Quanto aos gastos com o reparo dos danos constatados no imóvel, o apelo do autor igualmente não comporta provimento, pois embora as fotografias de fls. 110/123 revelem desleixo do locatário com a limpeza e conservação do imóvel, os elementos dos autos são insuficientes para justificar a pretendida condenação.

Com efeito, conforme constou do pacto locatício, o imóvel foi locado “*precisando de pintura*” (fl. 31, campo 5). Assim, se o locador não entregou o imóvel ao locatário com pintura nova, não pode exigir deste os gastos com a pintura efetuada após a desocupação.

Respeitante aos demais gastos, não se desconhece que a certidão do oficial de justiça que cumpriu o mandado de constatação de abandono e imissão na posse relata que o local estava “*em péssimo estado de conservação*” (fl. 95), porém, essa descrição, por si só, não é apta a embasar o pedido de ressarcimento dos valores despendidos com a reforma executada, notadamente porque o laudo de vistoria final descreve a existência de sujeira, entulhos, roupas velhas,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1000646-24.2021.8.26.0562

insetos e móveis quebrados, sem sequer indicar quais móveis estariam avariados (fl. 109), situação que não justifica os serviços mencionados na cláusula 1ª do contrato de prestação de serviços (fl. 124).

Destarte, ausente prova da responsabilidade do locatário pelo custeio dos serviços indicados no contrato de prestação de serviços de fls. 124/125 e pelas mercadorias descritas nas notas fiscais de fls. 128/129, a improcedência do pedido de seu ressarcimento era mesmo de rigor.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento aos recursos** e, em cumprimento ao disposto no art. 85, § 11, do CPC, elevo os honorários sucumbenciais fixados na sentença para 15% do valor da condenação, observada a gratuidade de justiça concedida ao réu.

ANDRADE NETO
Relator