



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289991

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033684-50.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes MARIO LUIZ FIOROTTI e WILSON FIOROTTI, é apelado ARTUR ISRAEL CARRION GRANJA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1033684-50.2023.8.26.0564

Apelantes: Mario Luiz Fiorotti e Wilson Fiorotti

Apelado: Artur Israel Carrion Granja

Autos em primeiro grau nº: 1033684-50.2023.8.26.0564

Juiz Prolator da Decisão: Dr. Fernando de Oliveira Domingues Ladeira

7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

VOTO Nº. 22745

ACÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Sentença de procedência em parte do pedido e do pleito reconvenicional. Insurgência dos locadores. Inadmissibilidade. Locatário que se desincumbiu do ônus de provar que a rescisão contratual se deu por culpa dos locadores, em razão de vícios ocultos no imóvel, que o tornavam inabitável. Multa contratual em desfavor dos apelantes, correspondente a três meses de alugueis, mantida. Valor a ser deduzido da totalidade dos alugueis e encargos locatícios devidos. Decisão preservada.

Recurso desprovido.

1. Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo, deixando de intimar a parte contrária para apresentar contrarrazões, eis que já ofertadas nos autos.

2. Ao relatório da r. sentença, da lavra do MM. Juiz de Direito **Dr. Alessandro de Souza Lima**, acrescenta-se que o pedido foi julgado procedente em parte para decretar o despejo concedendo o prazo de 15 dias para desocupação, sob pena de expedição de mandado de despejo e condenar o réu no pagamento dos alugueis e encargos vencidos e vincendos até a desocupação do imóvel; reconhecendo a culpa pela rescisão dos locadores e condenando-os ao pagamento da multa de três meses de aluguel proporcional ao período faltante do contrato, compensável com o débito; diante da sucumbência parcial de ambos, fixo

os honorários em igual valor, por equidade, em R\$ 2.000,00, observada a gratuidade de justiça que concedo ao requerido. (fls. 199/200)

Inconformados, recorrem os autores pretendendo a reforma da decisão objurgada. (fls. 209/217)

Recurso respondido. (fls. 231/235)

É o relatório.

Passo ao voto.

Narram os autores que celebraram contrato de locação com o requerido, que deixou de pagar os alugueis desde junho de 2023. Requer, assim, a rescisão do contrato com o despejo do demandado e condenação ao pagamento de R\$ 12.250,96, a título de valores locatícios.

Apresentada contestação e reconvenção pelo réu, que alegou que a rescisão do contrato se deu por culpa do locador, diante do aparecimento de vícios ocultos no imóvel, os quais o tornaram inabitável.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de procedência em parte do pedido inicial, contra o que se insurgiram os requerentes pretendendo seja afastada a multa contratual, já que a rescisão do contrato se deu por inadimplência do inquilino.

Pois bem. Extrai-se dos autos que o imóvel apresentou diversos problemas e exigia reparos, conforme mensagens encaminhadas à imobiliária demonstrando que o bem estava em situação precária, sendo obrigação dos locadores repará-los, nos termos do artigo 22, I e IV da Lei 8245/1991.

Portanto, a rescisão contratual se deu por vícios ocultos no imóvel, devendo ser atribuída aos locadores a culpa pelo fim do contrato, competindo a eles o pagamento de multa correspondente a três vezes o valor do aluguel, a ser paga de forma proporcional ao prazo do contrato, conforme previsto na cláusula 6.5.1.

Referido valor deve ser deduzido dos alugueis e encargos locatícios devidos pelo inquilino.

Destarte, de rigor manter o *decisum*, majorando-se os honorários devidos ao patrono do inquilino para R\$ 2.500,00.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isso, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
RELATOR