



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300721

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1053774-71.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante/apelado WALDYR ANTONIO DE JESUS JUNIOR, são apelados/apelantes FELIPE VINICIUS BRANCO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e RONALDO PEREZZANI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1053774-71.2023.8.26.0114
APTES/APDOS Waldyr Antonio de Jesus Junior e Felipe Vinicius Branco da Silva e outro
COMARCA Campinas - 5ª Vara Cível

VOTO Nº 51.610

EMENTA — Locação comercial. Embargos à execução. Antecipado julgamento em concreto autorizado. Descumprimento do artigo 22 incisos I e IV da Lei nº 8.245/91. Rescisão contratual por culpa do locador. Multa contratual prevista apenas para a hipótese de rescisão antecipada por culpa do locatário. Direito patrimonial e, portanto, disponível, razão pela qual a renúncia à multa semelhante a ser imputada ao locador é válida, eis que proveniente da liberdade contratual, não estando desautorizada pelo direito positivo. Locatário que no contrato ficou responsável pelo pagamento do consumo de água. Alegação de cobrança em duplicidade que não comporta acolhimento. Sentença de parcial procedência dos embargos mantida. Recursos desprovidos.

Sentença cujo relatório se adota julgou parcialmente procedentes embargos à execução fundada em crédito locatício.

Ambas as partes recorrem.

O embargado pede seja anulada a sentença ou alterado aquele desfecho.

Para tanto ele afirma que foi impedido de produzir

prova testemunhal, o que impõe anular a sentença.

O recorrente acrescenta que o locatário *“por não ter mais condições de pagar o aluguel e depois de ter sido negada pelo locador uma redução no valor locatício decidiu por sua livre e espontânea vontade entregar o imóvel antes do prazo fixado em contrato”*.

A propósito o apelante assevera que os embargantes *“se utilizaram da necessidade de alguns reparos no imóvel, já acordado com o inquilino a resolução do impasse, para simular uma suposta quebra de contrato pelo locador, exatamente, no intuito de se utilizar deste álibi para não efetuar o pagamento da multa contratual por entrega antecipada do imóvel”*.

O locador alega, ainda, que as provas produzidas de forma unilateral pelo locatário não podem ser sobrepostas às demais provas constantes do processo, sendo que conversas por aplicativo de mensagens não foram impugnadas e nelas se vê que não houve reclamações sobre o estado do imóvel.

Os embargantes, por sua vez, pedem a alteração daquele resultado.

Assim eles alegam que o Juiz reconheceu a existência de problemas estruturais no imóvel, o que impunha reconhecer válida a multa por descumprimento contratual por parte do locador, devendo o valor ser abatido do débito.

Ao lado disso os apelantes asseveram que o valor referente ao consumo de água foi cobrado em duplicidade.

Recursos regularmente processados e respondidos, sendo preconizado o não conhecimento do recurso dos embargantes por intempestividade.

É o relatório.

I A preliminar de intempestividade veiculada pelo locador não comporta acolhida.

Com efeito, segundo o regime da lei processual, o prazo para a interposição de recurso flui a partir do momento em que o advogado toma ciência da decisão ou sentença, o que de ordinário se dá por meio de sua intimação pelo cartório (artigos 231, VII e 1.003, do CPC).

Ora, como se vê nos autos, a decisão que rejeitou os embargos de declaração interpostos contra a sentença foi disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico no dia 14 de novembro de 2024 (fls. 168).

Logo, o primeiro dia útil seguinte àquele havia de ser considerado como a data da publicação (18 de novembro), tendo então na sequência se iniciado o prazo para interposição de apelação (artigos 224 e 1.003, § 5º, ambos do CPC).

Ressalte-se que a contagem do prazo na lei processual se dá em dias úteis, de modo que excluídos os finais de semana e o feriado do Dia da Consciência Negra (20 de novembro) conclui-se que aquele prazo se encerrou em 9 de dezembro de 2024 (<http://www.tjsp.jus.br/CanaisComunicacao/Feriodos/ExpedienteForense>).

Pois tendo sido o recurso dos embargantes apresentado naquele último dia, motivo não há para ser ele reputado intempestivo.

II A lei processual admite o julgamento antecipado quando não houver necessidade de produção de provas (artigo

355), assim como autoriza o Juiz a dispensar as provas inúteis ou impertinentes (artigo 370).

Aqui era essa a situação, eis que os fatos que interessavam ao julgamento já estavam suficientemente revelados pelos documentos e informações apresentadas pelas partes.

Ademais, certas alegações por sua natureza nem eram suscetíveis de prova oral, o que fazia incidir o anúncio do artigo 443 do CPC, segundo o qual não se pode fazer uso de testemunha quanto a fato que deva ser revelado por perícia ou documento.

Motivo não há, destarte, para se anular a sentença.

III Como se vê nos autos, em 6 de janeiro de 2020 as partes firmaram contrato de locação de imóvel comercial pelo prazo de 30 meses, mas o locatário veio a desocupar o imóvel antes daquele prazo.

A execução foi promovida em face do locatário e seu fiador por crédito formado por aluguel e encargos, mais a multa pela rescisão antecipada da locação.

Os embargantes, após apontarem que a via executiva não permitia a cobrança de multa, eis que inexistia certeza, liquidez e exigibilidade do crédito perseguido, afirmaram que havia excesso de execução, eis que *“era de responsabilidade do locador a realização de obras que influenciassem na estrutura e segurança do imóvel”*, mas assim ele não agiu.

A isso eles acrescentaram que aquela situação impedia o uso do bem para o fim a que se destinava e levou o locatário a deixar o imóvel e a isso acrescentaram que efetuaram o pagamento da conta água no período em que ficaram no imóvel e, por fim, pediram a

compensação de valores entre alugueis em atraso e multa pelo descumprimento do contrato por parte do locador, além da aplicação das penas por litigância de má-fé.

O processo seguiu seu trâmite regular, tendo o Juiz ao final julgado parcialmente procedente a ação, desfecho que assim justificou:

“Os embargos são parcialmente procedentes.

(...)

Primeiramente, quanto à multa compensatória pela rescisão unilateral antecipada, os documentos apresentados pelos embargantes, de fato, demonstram a necessidade de realização de algumas obras de caráter estrutural no imóvel objeto da locação, as quais já vinham sendo solicitadas pelo locatário há vários meses, sem, todavia, uma solução por parte do locador.

O orçamento de fls. 70-72, realizado em junho de 2021, apontou a necessidade de reparos no vaso sanitário, na caixa d'água e no telhado, entre outros de menor relevância. Igualmente, outro orçamento, apresentado em outubro de 2021, também contemplava os reparos mencionados. A necessidade de solucionar problemas no telhado e vazamento na caixa d'água se coaduna com os relatos dos embargantes de infiltrações e goteiras no imóvel, bem como com as fotografias de fls. 60-61.

Em mensagem enviada no dia 31 de janeiro de 2022 à imobiliária que intermediou a locação, os locatários relataram a situação crítica do imóvel, a realização de cinco orçamentos para os consertos demandados e a ausência de solução para os problemas (fls. 64-65).

Em suma, os embargantes trouxeram aos autos documentos que, em conjunto, comprovam a situação precária do imóvel

locado e a omissão do locador em providenciar os reparos necessários, relacionados à estrutura e segurança do bem. De outro lado, o embargado não apresentou nenhuma prova para contrapor aquelas juntadas pelos embargantes, demonstrando, por exemplo, ter atendido a alguma das reclamações formuladas pelo locatário ou que o imóvel estava em estado adequado para o uso a que se destina.

Nesse cenário, reputo suficientes as provas apresentadas pelos embargantes para considerar justificada a rescisão unilateral antecipada do contrato de locação, haja vista que o locador não cumpriu com sua obrigação, assumida contratualmente (cláusula sétima, parágrafo terceiro fls. 45), de realizar as obras de natureza estrutural que se fizessem necessárias para manter o imóvel em condições adequadas de utilização. Tendo a rescisão sido motivada por culpa do locador, não incide a cláusula penal prevista no parágrafo único da cláusula 13ª do ajuste (fls. 48-49).

Não é o caso, entretanto, de reconhecer a obrigação de o embargado pagar a multa estabelecida na cláusula 13ª do contrato, no importe de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, por infringência da disposição contratual relativa às obras de caráter estrutural. Em uma interpretação finalística e teleológica do negócio jurídico, baseada no postulado da razoabilidade (afastando-se de uma interpretação meramente literal), não se pode entender pela incidência dessa multa no caso de descumprimento de toda e qualquer cláusula do contrato, até porque na maioria das hipóteses seu valor seria desproporcional em face da disposição contratual violada. Assim, a falta do locador no que tange ao dever de efetuar as reformas reclamadas é reconhecida aqui apenas como causa justa para a rescisão antecipada do contrato unilateralmente pelo locatário, sem incidência da multa compensatória fixada para a hipótese, mas não para a cobrança dessa outra multa, prevista genericamente para a inobservância de qualquer cláusula contratual.

Prejudicado, por consequência, o pleito de compensação.

Ainda no que diz respeito à exigibilidade das obrigações, analiso, em segundo lugar, a inclusão no débito exequendo das faturas de água (fls. 57-58). Observo que os embargantes confundiram a data de vencimento das faturas com o período de aferição do consumo. A fatura com vencimento para o dia 07/04/2022, no valor de R\$ 75,83 (setenta e cinco reais e oitenta e três centavos), foi emitida com base em leitura efetuada na data de 23/02/2022, quando os embargantes ainda ocupavam o imóvel. Logo, é por eles devida. E a fatura com vencimento para 06/05/2022, de igual valor, refere-se ao período de 23/02/2022 (data da leitura anterior) a 28/03/2022, sendo devida em parte pelos embargantes, que devolveram o imóvel em 04/03/2022, de sorte que foi feita pelo embargado a cobrança proporcional aos dias em que o locatário ainda estava na posse do bem locado.

Finalmente, anoto ser incabível a condenação do embargado em litigância de má-fé, visto que não configurada nenhuma das hipóteses descritas no art. 80 do Código de Processo Civil. A multa compensatória cobrada está contratualmente prevista e não era manifestamente incabível sua incidência no caso.”

Pois bem

Como se via nas fotografias e orçamentos, o imóvel apresentava problemas na caixa d'água e telhado, tendo pontos de infiltração e goteiras.

O locatário comprovou que por escrito reclamou disso ao locador e à administradora do imóvel e apontou a necessidade de serem adotadas as medidas necessárias a fazer cessar aquela situação.

Note-se ser evidente que o locador estava

obrigado a proceder àquelas sortes de correções.

Afinal, o artigo 22, incisos I e III, da Lei 8245/91 textualmente anuncia que o senhorio é obrigado a *“entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina”* e a *“manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel”*.

Pois o fato objetivo é que o locador não provou que inexistiam aqueles problemas no telhado e na caixa d'água ou que foram eles causados pelo próprio locatário, isso de modo a se eximir daquela obrigação legal.

Note-se, ademais, que o fato de o inquilino ter pedido desconto no aluguel por conta dos efeitos da pandemia por COVID-19 ou de ter questionado se o imóvel estava a venda, não alterava a situação em que o imóvel se encontrava.

E nem se há de dizer que as provas não foram corretamente valoradas pelo Juiz, cabendo a propósito lembrar que pelo princípio da livre convicção o julgador é o destinatário da prova e pode então dar aos elementos informativos o valor que entenda devam eles merecer.

Logo, tendo o locatário sem sucesso buscado resolver a questão junto à imobiliária e o locador e tendo eles permanecidos inertes, caso era mesmo se de considerar motivada a rescisão do contrato e, destarte, indevida a multa reclamada pelo senhorio, mas nem por isso era o caso de se condenar esse ao pagamento da mencionada multa.

Isso porque bem ou mal a multa da cláusula décima quarta do contrato era apenas prevista para a hipótese de o locatário devolver o imóvel locado antes do término do prazo de locação, isto é, não havia previsão de multa semelhante para a hipótese de a rescisão antecipada decorrer de culpa do locador (fls. 49).

De lembrar que aqui se cuidava de direito

patrimonial, portanto disponível, razão pela qual a renúncia à multa semelhante a ser imputada ao locador é válida, eis que proveniente da liberdade contratual, não estando desautorizada pelo direito positivo, tanto que o locatário nem se animou a argumentar pela invalidade da mencionada cláusula contratual.

Nem quanto ao ponto residual a sentença comporta reforma.

Como se via no contrato de locação o locatário se obrigou a pagar todas as contas referentes ao consumo de água (cláusula terceira, parágrafo primeiro – fls. 43), tendo o locador apontado os seguintes débitos:

“D) Água Vencimento 07/04/2022 no valor de R\$ 75,83 (setenta e cinco reais e oitenta e três centavos);

E) Água 14 dias finais (24/02 á 04/03) no valor de R\$ 43,52 (quarenta e três reais e cinquenta e dois centavos);”

Note-se que quanto à conta com vencimento em 7 de abril de 2022, a leitura do hidrômetro ocorreu em 23 de fevereiro (fls. 57), sendo o pagamento de tal conta de responsabilidade do locatário, eis que as chaves foram entregues somente em 4 de março (fls. 56).

Já com relação à conta com vencimento em 6 de maio a leitura ocorreu em 28 de março, de modo que a responsabilidade do inquilino pelo pagamento dessa conta era parcial, ou seja, apenas no tocante ao período de 24 de fevereiro a 4 de março (fls. 58).

Logo, não se havia de cogitar de cobrança em duplicidade.

Razão não há, portanto, para se alterar o desfecho oferecido à demanda.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nos termos do artigo 85 §11 do CPC impõe agravar a condenação dos recorrentes (embargantes e embargados) em honorários advocatícios, que passa a R\$ 2.000,00, observada a gratuidade processual.

Ante o exposto, nega-se provimento aos recursos.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO
Relator