



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000307262

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004047-39.2020.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante CELIO FRANCISCO DOS SANTOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado AUGUSTO APARECIDO BENITI (INTERDITO(A)).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1004047-39.2020.8.26.0506

Comarca: RIBEIRÃO PRETO – 6ª Vara Cível

Juiz: Ana Paula Franchito Cypriano

Apelante: Celio Francisco dos Santos

Apelado: Augusto Aparecido Beniti

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONTRATO VERBAL. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA QUE NÃO SE SUSTENTA. PRELIMINAR REJEITADA. RESCISÃO CONTRATUAL E CONDENAÇÃO DO RÉU AO PAGAMENTO DOS DÉBITOS LOCATÍCIOS EM ABERTO, OBSERVADO O PRAZO DE PRESCRIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. NOTÍCIA DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL APÓS A SUA PROLAÇÃO. PEDIDO DE AMPLIAÇÃO DO PRAZO QUE RESTOU PREJUDICADO. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 14.905/2024. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Conquanto o réu alegue que não foi ele quem formalizou a contratação da locação com o autor, é certo que vem ocupando o imóvel e se beneficiando da relação locatícia, sendo que foi ele quem tratou do assunto da desocupação quando o imóvel foi reivindicado pela curadora do demandante. Nesse contexto, e considerando que se trata de locação verbal entabulada há muitos anos, afigura-se legítima sua manutenção no polo passivo da demanda, ainda que tenha sido sua companheira quem negociou originariamente o valor dos locativos. 2. Uma vez comprovada a desocupação do imóvel locado no curso do incidente de cumprimento de sentença, resta prejudicado o pedido de ampliação do prazo para a desocupação. 3. A partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu nova forma de cálculo dos juros legais e da correção monetária, deverão ser adotados os critérios de cálculo respectivos.

Voto nº 59.023

Visto.

1. Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos proposta por AUGUSTO APARECIDO BENITI, representado por seu filho ALAN AUGUSTO BENITI, em face de CÉLIO FRANCISCO DOS SANTOS.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente o pedido para, assim, declarar a rescisão do contrato de locação e decretar o despejo do réu e demais ocupantes do imóvel, condenando-o ao pagamento dos aluguéis e encargos (água, luz e IPTU) vencidos a partir de fevereiro de 2017, até a data efetiva desocupação do imóvel, cujos valores deverão corrigidos pela Tabela Prática deste Tribunal de Justiça e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, ambos contados desde cada vencimento. Foi deferida a tutela de urgência, determinando a desocupação do imóvel no prazo de quinze dias, além do que o réu foi condenado ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios arbitrados em 20% sobre o valor da condenação, ressalvada a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Inconformado, apela o vencido sustentando, inicialmente, que o processo deve ser extinto, sem resolução do mérito, por ilegitimidade de parte passiva, uma vez que a contratação verbal da locação foi feita por sua companheira. Subsidiariamente, requer a concessão de prazo maior para desocupação do imóvel.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente respondido. Há isenção de preparo.

É o relatório.

2. Segundo a petição inicial, o autor é proprietário e locador do imóvel residencial localizado à Rua Rio Grande do Norte, nº 2.056, Bairro Ipiranga, na cidade de Ribeirão Preto/SP, há cerca de 9 anos. O imóvel foi locado ao réu pelo prazo de 12 meses, com pagamento mensal de R\$ 700,00, mediante depósito em conta bancária, além de reajuste anual pelo IGPM e responsabilidade do locatário pelo pagamento das taxas (água, esgoto, luz, IPTU). Ocorre que o réu nunca realizou o pagamento de forma regular e acumulou dívida desde fevereiro de 2016, totalizando R\$ 37.854,63 até a data da propositura da ação, montante do qual já foi descontado o valor da caução. Apesar de tentativas amigáveis, o réu se recusa a quitar os aluguéis atrasados e a desocupar o imóvel, sendo que o autor, já em situação de vulnerabilidade devido a problemas sérios de saúde, sofre danos financeiros e psicológicos pela inadimplência e pela continuidade do uso indevido do imóvel. Daí a propositura da presente ação, objetivando a decretação do despejo e o recebimento dos aluguéis e encargos em aberto, desde fevereiro de 2016 até a desocupação.

O réu, ao se defender, invocou o direito fundamental à moradia previsto no artigo 6º da Constituição Federal, argumentando que a sua remoção do imóvel comprometeria o mínimo existencial, especialmente considerando o contexto de vulnerabilidade social e econômica exacerbado pela pandemia da COVID-19. Sustentou que o despejo afrontaria ao princípio da dignidade da pessoa humana, que deve ser garantido como fundamento do Estado Democrático de Direito. Alegou também que a pretensão de cobrança de aluguéis anteriores a três anos está prescrita, com fundamento no artigo 206, § 3º, I, do Código Civil, que estabelece o prazo trienal para a cobrança de aluguéis urbanos. Exerce a posse do imóvel há mais de cinco anos, ininterruptamente, sem oposição do autor, utilizando-o como moradia própria e de sua família, em situação que permite o reconhecimento de usucapião especial urbana, já que se trata de

imóvel com área inferior a 250m², estando preenchidos os requisitos da posse pacífica, contínua, com ânimo de dono e destinada à moradia, sendo o réu desprovido de outro imóvel urbano ou rural.

A r. sentença julgou parcialmente procedente o pedido, decretando o despejo e determinando o pagamento dos débitos em atraso, reconhecendo, porém, a prescrição dos valores locativos vencidos anteriormente ao triênio que antecedeu a propositura da ação.

Embora o apelante argumente a inexistência de um contrato de locação formalizado diretamente por ele, a r. sentença fundamentou corretamente a sua manutenção no polo passivo da demanda.

O conjunto probatório que se formou nos autos permite concluir que o contrato foi entabulado há muitos anos, de maneira verbal, por pessoa que hoje está diagnosticada com Alzheimer, sendo que o demandado há muito reside no imóvel com sua companheira e se beneficiava diretamente da relação locatícia, tanto que foi ele quem recebeu a curadora do autor para tratativas acerca da desocupação do imóvel, o que reforça ter assumido a condição de locatário, ainda que tenha sido sua companheira quem negociou originariamente o valor dos alugueres, tanto que, em sua contestação, sequer foi ventilada a preliminar de ilegitimidade de parte passiva.

No que tange ao pedido subsidiário de ampliação do prazo para a desocupação do imóvel, o exame dos autos de cumprimento de sentença (Autos nº 0000453-92.2024.8.26.0506), permite concluir que o imóvel já foi desocupado pelo apelante, o que torna prejudicada a análise da pretensão.

Por fim, considerando a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu modificações no Código Civil, faz-se necessário formular disciplina a respeito dos juros de mora e da correção monetária, mediante aplicação do direito intertemporal.

A respeito do tema, mostra-se possível a adoção do mesmo entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça a respeito dos juros, quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002, na linha de que a nova lei tem incidência imediata e deve ser aplicada de ofício (REsp 1.112.746/DF, Tema 176).

Cuida-se de matéria de ordem pública e de natureza processual (CPC, artigo 322, § 1º), de modo que deve ser observado o regime da lei anterior até o início da vigência da nova lei, passando a ser aplicado, a partir daí, o novo regime, em conformidade com o que estabelece o artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, entendimento esse que também é agasalhado pelo C. Supremo Tribunal Federal, segundo princípio *tempus regit actum* (Tema 810, RE 870.947; Tema 1170, RE 1.317.982).

Como os juros moratórios incidem de forma continuada, renovando-se a pretensão a cada mês, a incidência da nova lei se dá a partir da respectiva entrada em vigor, alcançando as situações jurídicas pendentes. Portanto, não se caracteriza ofensa à coisa julgada material, pois o título judicial é preservado.

Assim, a metodologia de cálculo da taxa legal deverá observar as normas do Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil, conforme determina o artigo 406, § 2º, do Código



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Civil, a partir da entrada em vigor da nova lei (Lei 14.905/2024), na forma de seu artigo 5º: a partir de 1º/07/2024 (inciso I) ou 30/08/2024 (inciso II).

No tocante à correção monetária, no caso, por inexistir previsão legal específica, será aplicada a variação do IPCA/IBGE ou índice substituto (Código Civil, artigo 389, parágrafo único), conforme determina a mencionada Lei 14.905/2024.

Enfim, não comporta amparo o inconformismo, devendo prevalecer a solução adotada pelo Juízo, com as observações a respeito do cálculo dos juros e da correção monetária, diante da edição da nova lei.

Não há lugar para elevação da verba honorária sucumbencial, pois já fixada em percentual máximo previsto em lei.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

ANTONIO RIGOLIN
Relator