



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000307202

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011239-88.2023.8.26.0127, da Comarca de Carapicuíba, em que é apelante FABIANA INÁCIO DA SILVA, é apelado FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA MARQUES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 1011239-88.2023.8.26.0127

Comarca: CARAPICUÍBA – 2ª Vara Cível

Juiz: Gustavo Kaedei

Apelante: Fabiana Inácio da Silva

Apelado: Francisco José de Almeida Marques

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. CONTRATO VERBAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE REAJUSTE FIXADO EM R\$ 50,00 POR ANO. INADMISSIBILIDADE. REAJUSTE DO VALOR LOCATIVO PELO IGPM/FGV. DATA DE VENCIMENTO DOS ALUGUÉIS QUE DEVE OBEDECER AO DISPOSTO NO ARTIGO 23, INCISO I, DA LEI DE LOCAÇÃO. 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 PARCIALMENTE PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Não há nos autos qualquer elemento que comprove tenham as partes fixado o reajuste anual em R\$ 50,00. Tratando-se de locação verbal, correta se apresenta a aplicação do reajuste pelo IGP-M, a cada período anual. 2. De igual modo, ausente fixação expressa da data de vencimento do aluguel e inexistindo prova de que corresponderia ao dia 10 de cada mês, deve ser adotado o termo fixado pelo artigo 23, inciso I, da Lei 8.245/91. 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 59.078

Visto.

1. Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança proposta por FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA MARQUES em face de FABIANA INÁCIO DA SILVA.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido para, assim, fazer incidir o índice IGP-M para atualização monetária do contrato e condenar a ré ao pagamento da diferença entre o montante efetivamente pago e o que era devido, no período de setembro de 2021 a julho de 2024, tudo com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês desde o vencimento. Por fim, condenou a ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação, ressalvada a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Inconformada, apela a vencida, sustentando que as partes acordaram que o reajuste anual do valor do aluguel seria de R\$ 50,00. Há prova documental nos autos, como recibos de pagamento, que demonstram o cumprimento dessa obrigação por parte da locatária, incluindo o reajuste pactuado de R\$ 50,00 por ano. Não houve qualquer discordância em relação ao reajuste aplicado durante os anos anteriores à propositura da ação. Assim, devem ser considerados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, pois *“A imposição do IGP-M como índice de reajuste cria uma sobrecarga financeira incompatível com a capacidade econômica da locatária. A apelante é uma pessoa com recursos limitados e que sempre honrou com suas obrigações dentro de suas possibilidades. A aplicação de um índice de correção tão elevado, em meio a uma crise econômica e à inflação exacerbada, resulta em um encargo excessivo e desproporcional para a apelante, colocando-a em risco de inadimplência”* (fl. 330). Por fim, sustenta que o vencimento das prestações foi ajustado verbalmente para o dia 10 de cada mês, e não para o dia 6.

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

É o relatório.

2. Segundo o relato da petição inicial, em setembro de 2020, as partes estabeleceram contrato verbal de locação do imóvel localizado à Rua Sapeaçu, 94, Casa 1, em Carapicuíba/SP, tendo sido ajustado o pagamento do aluguel mensal de R\$ 550,00, com garantia locatícia de caução equivalente a um mês de aluguel. Contudo, a locatária não realiza o pagamento do aluguel com valor reajustado pelo IGPM desde o início da locação, estando, portanto, inadimplente. Além disso, existem outras situações de transtorno envolvendo a locação, pois passaram a residir no local mais três pessoas, além do que fora pactuado; a chave de entrada do imóvel foi fornecida para pessoas estranhas ao contrato e ocorreram transtornos tão grandes que foi necessário o acionamento da polícia militar e da guarda civil municipal. Há casos, ainda, de agressão física e ameaças realizadas por convidados da locatária. Daí a propositura da presente ação.

Em sua defesa, a ré argumentou que os aluguéis sempre foram pagos em dia e as partes acordaram verbalmente que haveria um reajuste anual de R\$ 50,00 no valor correspondente. E o locador sempre soube que os filhos da demandada também residiriam no imóvel. Sustentou que os Boletins de Ocorrência Policial não se prestam a comprovar as alegações do autor.

Sobreveio a notícia de que o imóvel foi desocupado em 15 de julho de 2024 (fls. 292/294).

A r. sentença julgou procedente o pedido.

Verifica-se que está em discussão apenas a questão referente ao valor do aluguel.

A prova produzida ficou restrita à apresentação de documentos.

Fixados esses pontos, ausente disposição contratual expressa, o reajuste do aluguel deve incidir a cada período de doze meses, refletindo a variação inflacionária, com base no IGP-M/FGV, o que obedece a estrita legalidade.

Não há nos autos qualquer elemento que comprove tenham as partes pactuado o reajuste de R\$ 50,00 por ano. O simples fato de inexistir impugnação extrajudicial aos pagamentos anteriores à propositura da ação não se presta a comprovar a alegação da apelante.

A ré tinha o ônus de comprovar a alegação (artigo 373, inciso II, do CPC), mas não o fez, deixando de produzir a prova respectiva. Sobre si recaem as consequências de sua própria inércia.

De igual modo, não há como fixar a data de vencimento dos aluguéis no dia 10 de cada mês, até porque os comprovantes de pagamento juntados com a contestação são datados do dia 04 ou do dia 06 de cada mês (fls. 90/95).

Entretanto, não pode prevalecer a data de vencimento indicada pela sentença. Assim, à falta de contratação escrita, o termo é aquele fixado pelo artigo 23, I, da Lei 8.245/1991, ou seja, “o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido”.

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 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).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

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, comporta parcial acolhimento o inconformismo, apenas para a finalidade de se fixar a data de vencimento dos aluguéis como sendo o sexto dia útil do mês seguinte. Prevalece, quanto ao mais, a r. sentença tal como lançada, com a ressalva a respeito da disciplina dos juros de mora e da correção monetária na forma da Lei 14.905/2024.

3. Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso, com observação.

ANTONIO RIGOLIN
Relator