



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307387

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005247-56.2024.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante POLICARBON BRASIL INDÚSTRIA DE FILTROS E BEBEDOUROS LTDA - M, é apelado VALDIR PERES MEDULA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **SÃO CARLOS**
AGRAVANTE: **POLICARBON BRASIL INDÚSTRIA DE FILTROS E**
BEBEDOUROS LTDA - M
AGRAVADOS: **VALDIR PERES MEDULA**

VOTO N.º 26.891

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO. Sentença de procedência do pedido. O contrato de locação prescinde da assinatura de duas testemunhas. Precedentes. Verba honorária corretamente fixada, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, majorada em sede recursal.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação de despejo, envolvendo locação comercial, cujo pedido foi julgado procedente pela sentença de fls. 42/44.

Apela a ré (fls. 55/67) pretendendo a reforma da sentença. Alega, em síntese, o seguinte: a) a ausência de assinatura de duas testemunhas no contrato de locação compromete a sua validade; b) irrelevância da revelia e consequente devolução do prazo para oferecimento de defesa; c) redução da verba honorária.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

Contrarrazões a fls. 77/83.

Recebe-se o apelo em seus efeitos legais.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de despejo, envolvendo locação comercial, cujo pedido foi julgado procedente pela sentença de fls. 42/44, nos seguintes termos:

“Conquanto regularmente citada, a requerida se manteve inerte e não contestou o feito. Assim, devem se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do CPC. In verbis: “Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor”.

Restando incontroversos os fatos alegados na petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito do autor, o que deve ser feito, já que a revelia não induz necessariamente à procedência.

Pois bem, o contrato de fls. 08/12 e declaração de fls. 22/23 comprovam devidamente a relação jurídica entre as partes, bem como a locação mencionada na inicial. De se ressaltar, inclusive, que a requerida foi citada no imóvel objeto da presente ação (fl. 38).

A parte requerida teve a oportunidade de se defender caso a realidade fosse diversa da apresentada pelo autor, no entanto, manteve-se inerte e não veio aos autos para explicitar outra versão dos fatos. Não houve impugnação quanto à locação, nem tampouco quanto à efetiva inadimplência, sendo o que basta.

Havendo alegação de inadimplemento, competia à ré a prova do pagamento das prestações, já que inviável ao requerente fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixou de fazer.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:.”

Nada a reparar na sentença.

A despeito de o caso sequer envolver execução, o contrato de locação, ao contrário do que argumenta a apelante, prescinde da assinatura de duas testemunhas, ante o que dispõe o art. 784, inciso VIII, do CPC/2015:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

Nesse sentido:

Execução de título extrajudicial. Contrato atípico de locação. Decisão agravada rejeitou exceção de pré-executividade deduzida pelos executados/agravantes. Insurgência. Descabimento. Título certo, líquido e exigível. O contrato de locação prescinde da assinatura de duas testemunhas, ante o que dispõe o artigo 784, inciso VIII, NCP. Destarte, não há que se falar na nulidade do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

título, ou mesmo da execução, tendo em vista que os requisitos legais foram observados na hipótese sub judice. No mais, o período objeto da cobrança se refere aos anos de 2019 e 2020, já na vigência da renovação contratual, o que não impede a propositura da execução de título extrajudicial. Locatário e fiadores são responsáveis pelo adimplemento do contrato, até a entrega das chaves. Por fim, não houve na espécie, o transcurso do prazo prescricional trienal. Inteligência do artigo 206, §3º, I, CC. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2035817-28.2022.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2022; Data de Registro: 10/03/2022)

EMBARGOS À EXECUÇÃO – LOCAÇÃO – Contrato de locação não residencial em que a Embargante-Executada figurou como fiadora – Desnecessária a assinatura de duas testemunhas no título executivo (nos termos do artigo 784, inciso VIII, do Código de Processo Civil) – Inconteste que inadimplidos os aluguéis e encargos da locação (ônus que incumbia à Embargante-Executada) – Incabível a cumulação da multa moratória com a multa pelo descumprimento contratual (configura bis in idem) – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO, para excluir do débito exequendo o valor correspondente à multa prevista na cláusula 13 do contrato – Caracterizado o julgamento extra petita (não impugnada a incidência da multa prevista na cláusula 13, o que torna devida aquela multa) – Multa prevista na cláusula 13 deve ser calculada de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato – Incabível a incidência da multa de 20% sobre a multa prevista na cláusula 13 (configura bis in idem) – RECURSO DA EMBARGADA-EXEQUENTE PARCIALMENTE PROVIDO, para o prosseguimento da execução pelo valor correspondente a R\$ 25.300,00, além dos aluguéis vencidos no período de 11 de fevereiro a 11 de setembro de 2017, e das parcelas 03 a 08 do IPTU vencido em 2017

(TJSP; Apelação Cível 1011124-31.2019.8.26.0152; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/10/2021; Data de Registro: 01/10/2021)

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Gratuidade processual deferida ao agravante na origem. Execução locatícia residencial. Exceção de pré-executividade com impugnação à gratuidade deferida ao agravado e arguição de ausência de assinaturas no título executivo. Contrato de locação assinado pelo fiador/agravante, o que basta para fins de execução, sendo desnecessária a assinatura de duas testemunhas (art. 784, inciso VIII, do CPC/15). Precedente. Manutenção da gratuidade deferida ao agravado. Agravante que não logrou evidenciar o descabimento do benefício, deixando de demonstrar, concretamente, a atual aptidão financeira do agravado para arcar com os custos inerentes ao acesso à Justiça. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2133170-05.2021.8.26.0000;
Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Marília - 4ª. Vara Cível; Data do
Julgamento: 16/08/2021; Data de Registro: 16/08/2021)

A pretensão, assim, é manifestamente incabível e tangencia
a litigância de má-fé.

Inviável, assim, a devolução do prazo, constatada a revelia.

A verba honorária foi corretamente arbitrada, nos termos do
art. 85, § 2º, do CPC.

Fica majorada em 20% a verba honorária em sede recursal
sobre o valor previamente arbitrado.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator