



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000318620

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021274-57.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALISSON MARCEL DE JESUS FONTES, é apelado ROGERIO ILLANES DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1021274-57.2024.8.26.0100.

Apelante: Alisson Marcel de Jesus Fontes.

Apelado: Rogerio Illanes de Souza.

Ação: Despejo c/c Cobrança.

Origem: 32ª Vara Cível Central de São Paulo.

Juiz de 1ª instância: Dr. Fabio de Souza Pimenta.

Voto nº 14.670.

LOCAÇÃO. IMÓVEL RESIDENCIAL. DESPEJO. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Não cabimento. Vínculo locatício e inadimplemento incontroversos. Réu que coligiu recibos de pagamentos parciais, a não se desincumbir do seu ônus exclusivo de demonstrar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor. Inteligência do art. 373, II, CPC. Mora não purgada. Precedente do STJ. A inadimplência dos requeridos autoriza seja o contrato rescindido e o despejo chancelado. Litigância de má-fé, entretanto, que não se verifica na espécie. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 187/196, não declarada (fls. 234/235), cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente o pedido para: a) rescindir o contrato de locação; b) decretar o despejo do réu; c) condenar o polo passivo ao pagamento *dos alugueres e encargos locatícios conforme meses de atraso, desde novembro de 2020 até a data da efetiva desocupação do imóvel objeto da ação, devendo essas parcelas serem corrigidas monetariamente desde os seus vencimentos, com juros mensais legais de mora a contar no ingresso do requerido nos autos (em abril de 2024) para as vencidas até abril de 2024 e a contar de seus vencimentos quanto às eventualmente restantes vencidas após a citação (sic)*, tudo a ser apurado na fase de liquidação da sentença.

Busca o requerido a reforma do *decisum* monocrático porque: a) o inadimplemento contratual se deu por culpa exclusiva do locador, que cobrou valores indevidos de gás; b) descabida a cobrança de juros, multas e encargos pelo atraso no pagamento; c) os boletos eram enviados com o valor incorreto; d) *não fez os pagamentos diretamente à Apelada, porque, a própria*

Apelada inviabilizou, pois nunca forneceu seus dados bancários, tampouco encaminhou os boletos com os valores corretos, caracterizando assim JUSTA CAUSA para o inadimplemento (sic) (fls. 244); e) a mora foi purgada (fls. 238/249).

Tempestiva e preparada (fls. 250/251), vieram aos autos contrarrazões, com pedido de condenação por litigância de má-fé (fls. 267/277).

É a síntese do necessário.

Prima facie, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, diante dos termos da defesa e deste recurso (o réu admite o inadimplemento), exsurge incontroversa a falta de pagamento dos aluguéis e dos encargos locatícios pactuados, fato a permitir de pleno direito a retomada do imóvel e a elidir culpa do locador pelo término do negócio.

A tese de que há *justa causa para os inadimplementos (sic)* (fls. 244), no que concerne à problemática posta, não resiste a um sopro do bom direito.

Isto porque eventual cobrança a maior no tocante ao gás não enseja a isenção de responsabilidade do locatário adimplir os demais encargos pontualmente.

Inferre-se, pois, que o apelante não trouxe nenhum tipo de prova apta a rechaçar os fatos narrados pelo autor; a não se colocar no oblívio ser dele o ônus exclusivo quanto aos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do demandante.³

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

³ CPC, art. 373, II.

Irretorquível, pois, a conclusão do MM. Juiz de Direito:

É incontroversa a existência do contrato celebrado pelas partes (fls. 11/18) e o inadimplemento do requerido, tendo em vista que admitiu o débito, mas em valor diferente do pretendido pelo autor.

As alegações formuladas pelo requerido em contestação não se prestam à apuração do mérito específico da demanda, qual seja, o inadimplemento contratual, e serviriam apenas para tumultuar e protelar o desfecho de feito.

Assim, incontroverso o inadimplemento pelo requerido, ainda que impugnado o valor informado na inicial, deve ser observado que o dever do locatário arcar com aluguéis só se encerra com a comprovação da entrega das chaves (ausente nos autos) (...) (sic) (fls. 191).

Por derradeiro, anota-se que os depósitos parciais feitos ao longo da marcha processual (fls. 61/62, 89/90, 160/161, 173/174, 226/229, 260/263, 285/287, 292/295 e 303/304) não possuem o condão de afastar o inadimplemento em relação às prestações locatícias anteriores à propositura da ação.

De fato, não se ignora que o despejo e a rescisão contratual da locação, quando fundados no inadimplemento das mensalidades, podem ser elididos com a purga da mora.⁴

Entretanto, frisa-se que a purgação da mora se condiciona ao pagamento da integralidade da dívida pendente, a compreender todas as parcelas vencidas, com o acréscimo dos devidos encargos.

Em hipótese análoga, assim decidiu o intérprete soberano da legislação federal:

⁴ Lei nº 8.245/91, art. 62.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RECONSIDERAÇÃO. NOVO EXAME DO FEITO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. MORA NÃO PURGADA NA INTEGRALIDADE. MULTA MORATÓRIA NÃO INCLUÍDA NOS DEPÓSITOS. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL AFASTADA. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Decisão agravada reconsiderada. Novo exame do feito.

2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

3. No caso, o Tribunal de Justiça concluiu que, "(...) diante dos depósitos efetuados, bem como da própria confissão da ré, ao discordar da multa moratória, não houve purga da mora em sua totalidade, de modo que correta a sentença de procedência, decretado o despejo por falta de pagamento". A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reexame de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial.

4. "É assente na jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça que a opção pela purgação da mora, na ação de despejo por falta de pagamento, é incompatível com a contestação do débito ou a revisão de cláusulas contratuais, nos moldes do artigo 62 da Lei nº 8.245/1991, em relação às parcelas tidas como indevidas" (AgInt no AgInt no AREsp 425.767/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/09/2018, DJe de

18/09/2018).

5. *Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial (g.n.).*⁵

Por fim, a conduta de Alisson não se amolda a nenhuma das hipóteses previstas nos arts. 80 e 81 do CPC, a não se verificar na espécie litigância de má-fé.

Sucumbente na sua pretensão⁶, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária devida pelo apelante para 15% da condenação.

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁷, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁵ STJ, AgInt no AREsp 1.307.438/SP, rel. Min. Raul Araújo, j. 20.2.2020.

⁶ STJ, AgInt nos ED em AREsp 762.075/MT, rel. Min. Felix Ficher, j. 19.12.2018; AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 09.08.2017; ED no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 04.04.2017.

⁷ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.