



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000327005

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1017270-21.2022.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SÉRGIO RIBEIRO DA SILVA GORDO, é apelado ITAJURU COMERCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1017270-21.2022.8.26.0011

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Sérgio Ribeiro da Silva Gordo

Apelado: Itajuru Comercio e Empreendimentos Ltda

Comarca: São Paulo

Juiz: Paulo Henrique Ribeiro Garcia

Voto nº 32307

LOCAÇÃO. Ação despejo c. c. cobrança. Sentença de parcial procedência. Irresignação do réu. Interposição de apelação. Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta. Rejeição. Artigo 58, inciso V, da Lei nº 8.245/1991. Questão que se encontra prejudicada a esta altura do processo. Exame do mérito. Documentos que instruem a réplica devem ser admitidos no julgamento desta causa, pois, embora tenham sido juntados extemporaneamente, os documentos em questão estão relacionados a aspecto que já tinha sido abordado nestes autos, qual seja, a alegada obrigação de o réu pagar os débitos de IPTU do imóvel objeto da locação em discussão, e a parte ré teve a oportunidade de manifestar a seu respeito, de sorte que não se vislumbra a ocorrência de prejuízo ao exercício do contraditório, ensejando a mitigação da regra do artigo 434 do CPC. Embora a locação havida entre as partes tenha sido celebrada verbalmente, as mensagens eletrônicas trocadas as partes revelam que o locatário, ora réu, efetuou o pagamento dos débitos de IPTU ao longo da relação locatícia, de modo que a alegação de que a obrigação de pagamento do IPTU do imóvel objeto da locação incumbe à locadora não merece ser acolhida, sob pena de violação dos princípios da boa-fé e do “venire contra factum proprium”, que vedam a adoção de comportamento contraditório. Por outro lado, cumpre observar que parte dos comprovantes de depósitos que instruem a contestação se referem ao adimplemento de obrigações locatícias vencidas a partir de 22.12.2019, conforme admitido pela própria locadora em réplica, razão pela qual os depósitos em questão devem ser abatidos da condenação imposta ao locatário, ora réu, sob pena de indevido enriquecimento ilícito da locadora, ora autora. Reforma da r. sentença, em conformidade com os fundamentos expostos, para que da condenação imposta ao réu sejam abatidas não só as prestações alcançadas pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

prescrição trienal, mas também os valores dos depósitos efetuados pelo locatário, ora réu, em favor da locadora, ora autora, referentes a obrigações locatícias vencidas a partir de 22.12.2019, apurando-se o montante devido em fase de cumprimento de sentença, conforme o artigo 509, § 2º, do CPC. Apelação parcialmente provida.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta em razão da r. sentença de fls. 179/181, que julgou parcialmente procedente a ação movida por Itajuru Comércio e Empreendimentos Ltda. em face de Sérgio Ribeiro da Silva Gordo, para rescindir o contrato de locação do imóvel indicado na petição inicial, bem como para condenar o réu ao pagamento dos aluguéis e dos débitos do IPTU vencidos e dos que se venceram até a desocupação do imóvel objeto da locação, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, ambos contados a partir de cada vencimento, com exclusão das prestações alcançadas pela prescrição trienal. Em razão da sucumbência, condenou o réu ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios dos patronos da autora, os quais foram arbitrados em 20% do valor da dívida.

Irresignado, o réu interpôs apelação, sustentando, em síntese, que: deve ser atribuído efeito suspensivo ao recurso; os documentos que instruem a réplica não devem ser levados em consideração no julgamento desta lide, em razão da sua intempestividade; é indevida a condenação ao pagamento de débitos de IPTU baseada em contrato verbal de locação; a obrigação de pagamento do IPTU incumbe ao réu, conforme o artigo 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/1991; não há demonstração do débito de R\$ 205.120,48 a título de IPTU; o juiz *a quo* deixou de levar em consideração alguns comprovantes de pagamentos de aluguéis para fixação do montante devido; o valor histórico da dívida alcança o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

importe de R\$ 73.799,00, e não o importe de R\$ 102.615,87 como aponta a peça exordial; a sentença deve ser reformada em conformidade com as impugnações ora aduzidas (fls. 184/201).

Apelação interposta tempestivamente, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 202/203).

A autora apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovemento da apelação interposta (fls. 207/216).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 220).

É o relatório.

Primeiramente, rejeita-se o requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta.

Pois o artigo 58, inciso V, da Lei nº 8.245/1991 dispõe que à apelação interposta contra sentença proferida em ação de despejo deve ser atribuído, em regra, apenas o efeito devolutivo, exceto nos casos no parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 8.245/1991, nos quais não se enquadra a demanda ora analisada.

E a apelação interposta já se encontra em fase de julgamento, de modo que, a esta altura do processo, mostra-se prejudicada a pretensão de suspensão dos efeitos da sentença até a apreciação do aludido recurso.

Superada tal questão, passa-se ao exame do mérito.

De início, cumpre destacar que os documentos que instruem a réplica (fls. 118/123 e 124/134) devem ser admitidos no julgamento desta causa, pois, embora tenham sido juntados extemporaneamente, os documentos em questão estão relacionados a aspecto que já tinha sido abordado nestes autos, qual seja, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

alegada obrigação de o réu pagar os débitos de IPTU do imóvel objeto da locação em discussão, e a parte ré teve a oportunidade de manifestar a seu respeito, de sorte que não se vislumbra a ocorrência de prejuízo ao exercício do contraditório, ensejando a mitigação da regra do artigo 434 do CPC.

Nesse diapasão, destaca-se o seguinte julgado do C. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO. JUNTADA DE DOCUMENTOS POSTERIOR. MITIGAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 396 DO CPC/1973. 1. A jurisprudência desta Corte admite a relativização da regra do artigo 396 do Código de Processo Civil de 1973, predominando o entendimento de que inexistindo má-fé ou intenção de surpreender o juízo, é possível a juntada de documentos aos autos a qualquer tempo, desde que não sejam aqueles indispensáveis para a propositura da ação e que tenha sido respeitado o contraditório. Precedentes. 2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Recurso Especial nº 1.571.907 – MT – Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça – Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva – j. 07.06.2016)

Na mesma direção, cita-se o seguinte precedente deste E. Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO INDENIZATÓRIA - ACIDENTE DE TRÂNSITO - Insurgência contra a decisão que indeferiu o desentranhamento de documentos juntados pela autora em réplica - Juntada extemporânea de documentos admitida pela jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, que mitiga a regra contida no art. 434 do Código de Processo Civil, desde que estes estejam relacionados a aspectos já abordados nos autos e não haja má-fé - Ausência de prejuízo à defesa do réu, tendo em vista a oportunidade de se manifestar sobre eles, bem como de violação ao princípio do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contraditório - Documentos, ademais, que não se revelam, na hipótese vertente, indispensáveis à propositura da ação - Negado provimento.

(Agravo de instrumento nº 2052814-91.2019.8.26.0000 - 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo — Relator Hugo Crepaldi — j. 15.04.2019)

Posto isso, cumpre destacar que, embora a locação havida entre as partes tenha sido celebrada verbalmente, as mensagens eletrônicas trocadas as partes revelam que o locatário, ora réu, efetuou o pagamento dos débitos de IPTU ao longo da relação locatícia, de modo que a alegação de que a obrigação de pagamento do IPTU do imóvel objeto da locação incumbe à locadora não merece ser acolhida, sob pena de violação dos princípios da boa-fé e do “*venire contra factum proprium*”, que vedam a adoção de comportamento contraditório.

Por outro lado, cumpre observar que parte dos comprovantes de depósitos que instruem a contestação se referem ao adimplemento de obrigações locatícias vencidas a partir de 22.12.2019, conforme admitido pela própria locadora em réplica (fls. 100/114 e 122), razão pela qual os depósitos em questão devem ser abatidos da condenação imposta ao locatário, ora réu, sob pena de indevido enriquecimento ilícito da locadora, ora autora.

Destarte, em conformidade com os fundamentos expostos, reforma-se a r. sentença, para que da condenação imposta ao réu sejam abatidas não só as prestações alcançadas pela prescrição trienal, mas também os valores dos depósitos efetuados pelo locatário, ora réu, em favor da locadora, ora autora, referentes a obrigações locatícias vencidas a partir de 22.12.2019, apurando-se o montante devido em fase de cumprimento de sentença, conforme o artigo 509, § 2º, do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A reforma da r. sentença não implicou decaimento considerável de nenhuma das partes, razão pela qual a distribuição dos ônus sucumbenciais fica mantida tal como estipulada pelo juiz *a quo*.

Ante o exposto, **dou parcial provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator