



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327626

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016407-18.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FABIANA AZEVEDO SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e JOSEFA MARIA DE ARAUJO AZEVEDO SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUAN RIVERO ALONSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1016407-18.2024.8.26.0004

26ª Câmara de Direito Privado

Apelantes: Fabiana Azevedo Silva e Josefa Maria de Araujo Azevedo Silva

Apelado: Juan Rivero Alonso

Comarca: São Paulo

Juiz: Seung Chul Kim

Voto nº 32590

Locação. Ação de despejo cumulada com cobrança. Sentença de procedência. Apelo das rés. Requerimento de atribuição de efeito suspensivo. Questão que se encontra prejudicada a esta altura do processo. Preliminar de carência rejeitada. Inicial que foi instruída com todos os documentos necessários para propositura da ação. Desnecessidade de apresentação de novo contrato de locação, eis que houve a prorrogação automática do contrato anterior. Art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91. Corré fiadora que tem legitimidade para figurar no polo passivo da demanda em decorrência da aludida prorrogação. Art. 39 da Lei de inquilinato. Produção de prova pericial ou oral que não traria esclarecimentos relevantes que pudessem modificar o decisum. Mera existência de tratativas que não obsta a procedência da demanda. Multa moratória de 20% prevista na cláusula quarta do contrato livremente celebrado entre as partes. Abusividade não configurada. Manutenção da cobrança em respeito do princípio da pacta sunt servanda. Precedentes. Inadimplência das rés impede a manutenção do contrato e justifica a presente cobrança com base no princípio da função social. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Fabiana Azevedo Silva e Josefa Maria de Araujo Azevedo Silva, em razão da r. sentença (fls. 82/84), integrada pela r. decisão de acolhimento dos embargos de declaração (fls. 94), que julgou procedente a ação de despejo cumulada com cobrança ajuizada por Juan Rivero Alonso, para condenar as rés ao pagamento de R\$ 52.630,49, atualizados e acrescidos de juros de mora desde a última atualização da planilha de cálculo (fls. 3), bem como dos locativos vincendos até a desocupação do imóvel, corrigidos e acrescidos de multa de 20% e juros de mora de 1% ao mês, na forma prevista no contrato, desde os respectivos vencimentos

e concedeu às rés a benesse da gratuidade processual. Em razão da sucumbência, as rés foram condenadas ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação.

Inconformadas, apelam as rés (fls. 97/114), alegando, em suma, que: a exordial não foi acompanhada de documentos essenciais; é necessário o reconhecimento da carência da ação por não ter sido apresentado contrato de locação vigente durante o período cobrado; foi desconsiderada a sua alegação de que realizaram um acordo com a administradora do imóvel para regularizar a dívida; a corré Josefa, fiadora, é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, pois não há contrato vigente que permita sua responsabilização; não há prova da dívida; era necessária a produção de prova pericial para se apurar os valores envolvidos, bem como a oitiva de testemunhas para fornecer informações sobre as tratativas realizadas e a sua intenção de regularizar sua situação; a multa contratual de 20% é abusiva e comporta redução equitativa; deve ser levada em consideração a função social do contrato; têm direito à purgação da mora antes da rescisão contratual; fazem *jus* à concessão de efeito suspensivo ao recurso. Assim, pugnam pelo acolhimento de suas preliminares ou, subsidiariamente, pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, isento de preparo (fls. 94) e objeto de contrarrazões (fls. 118/121).

É o relatório.

Trata-se de ação de despejo ajuizada pelo locador, ora autor, em face da locatária e sua fiadora, ora rés, em razão da falta de pagamento de aluguéis e demais encargos.

Preliminarmente, rejeita-se o requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta, pois o recurso em questão já se encontra em fase de julgamento, de sorte que, a esta altura do processo, mostra-se prejudicada a pretensão de suspensão dos efeitos da sentença recorrida até a apreciação deste apelo.

De qualquer forma, o art. 58, V, da Lei nº 8.245/91 prevê que, em ações de despejo, o recurso de apelação somente é dotado de efeito devolutivo.

Não se vislumbra a carência da ação, pois a inicial foi instruída com todos os documentos necessário para a propositura da ação.

É irrelevante ao deslinde da causa o fato de que o autor apenas apresentou contrato de locação vigente até 01.07.2023 (fls. 8), visto que a discussão *sub judice* decorre da prorrogação automática do aludido contrato, pela locatária ter permanecido na posse do imóvel, nos termos do art. 56, parágrafo único, da Lei de inquilinato.

Ademais, diferentemente do sustentado pelas rés, a fiadora é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, haja vista que, conforme preconizado no art. 39 do referido diploma legal: “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei”.

Assim, considerando que não há previsão contratual em sentido diverso e que a corré fiadora não se exonerou de sua obrigação, de rigor a sua manutenção no polo passivo da ação.

Outrossim, é desnecessária a produção de outras provas para a solução da lide.

A produção de prova pericial ou oral não traria nenhum esclarecimento relevante que pudesse modificar o *decisum*, porquanto caso os aluguéis cobrados pelo autor estivessem incorretos, era ônus das rés apresentar comprovantes de pagamento ou apresentar ao menos início de prova de que os cálculos de fls. 3 não foram realizados da melhor forma, o que não foi feito.

E, ainda que as rés aleguem terem realizado um acordo para o pagamento de sua dívida com a administradora do imóvel, além de suas alegações se mostrarem contraditórias, eis que em um momento narram a existência de um acordo e, em outro, de meras tratativas, não juntaram aos

autos cópia do suposto acordo ou comprovante de pagamento que pudesse indicar a sua existência.

Dessa forma, na medida em que meras tratativas de acordo não obstam o direito do autor, não há justificativa para produção de demais provas.

Superadas as preliminares, passa-se à análise do mérito.

Compulsando-se os autos, observa-se que as rés se insurgem quanto à abusividade da multa contratual e da função social do contrato.

A cláusula quarta do contrato celebrado livremente entre as partes expressamente prevê que: “a falta de pagamento do aluguel mensal e dos encargos previstos neste contrato, fora das datas fixadas no presente, acarretará a aplicação de uma multa moratória de 20%(...)” (fls. 9).

Posto isso, em respeito ao princípio da *pacta sunt servanda*, não há que falar em abusividade, seja quanto à possibilidade de se cobrar a multa moratória das rés ou no que tange ao percentual cobrado, que se mostra proporcional e razoável.

Nesse sentido este E. TJSP vem decidindo recentemente. Veja-se:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença de improcedência. Cobrança de honorários contratuais. Honorários advocatícios contratuais que não integram as perdas e danos e, por isso, não podem ser cobrados. Exclusão devida. Precedentes. Cobrança das custas deve ser mantida. **Multa moratória livremente pactuada pelas partes em 20% que não comporta redução.** Precedentes. Sucumbência readequada. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1164969-06.2023.8.26.0100; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025) (original sem grifos).

Apelação. Direito civil. Locação de imóvel comercial. Despejo por falta de pagamento, com cobrança de aluguéis e encargos da locação. Multa moratória de 20% contratada, devida. Honorários contratuais indevidos. 1. Ação julgada procedente em primeira instância. 2. Recurso do requerido parcialmente provido. 3. Contrato de locação de imóvel comercial, prorrogado por prazo

indeterminado. 3.1. **Multa moratória de 20% prevista na cláusula 17ª do contrato. Exigibilidade.** 3.2. Honorários contratuais não exigíveis. 4. Recurso do réu parcialmente provido. Sentença reformada apenas para excluir da condenação os honorários contratuais.
(TJSP; Apelação Cível 1013336-79.2023.8.26.0606; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/12/2024; Data de Registro: 09/12/2024) (original sem grifos).

Ato contínuo, é importante destacar que a função social do contrato é imposta a todas as partes contratantes, e não somente ao locador. Assim, a locatária também está sujeita à observância desse princípio, com este não se coadunando a inadimplência do pagamento dos aluguéis assumidos.

Destarte, deve ser mantida a r. sentença.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pelas rés, de 10% para 15% do valor da condenação, observada a gratuidade processual.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator