



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330482

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006274-69.2022.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é apelante CÉLIA PIRES BATISTA RODRIGUES DA COSTA, é apelado JUNIOR CESAR MEZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1006274-69.2022.8.26.0073

Apelante : Célia Pires Batista Rodrigues da Costa.

Advogada : Rosangela Paulucci Paixao Pereira.

Apelado : Junior Cesar Meza.

Advogado : Sem Advogado.

Comarca: Avaré

Voto nº 20014

rml

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO C/C DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. Sentença que reconheceu a revelia do réu e acabou por dar por prejudicados os pedidos de resolução contratual e de despejo, diante da desocupação voluntária; e condenou o réu ao pagamento dos locativos em atraso. **Inconformismo da autora.** A ação foi proposta somente contra JUNIOR CESAR MEZA, irmão das locatárias que subscreveram o contrato (Thais e Luciana). Autora informou que as locatárias deixaram o imóvel em fevereiro/2022, continuando, em relação ao réu, uma locação verbal. Locatárias anteriores que não são partes do processo, não podendo prosperar o pedido de transferência de contas de consumo para seus nomes. Eventual cobrança deverá ser dirigida às locatárias anteriores (Thais e Luciana). Tratando-se de locação verbal, as cláusulas contratuais não podem ser impostas ao réu, principalmente as que preveem multa compensatória ou inclusão de honorários advocatícios. O contrato verbal com o réu se iniciou em fevereiro/2022 e a desocupação por ele ocorreu em 16/12/2022, sendo esse o prazo em que permaneceu responsável pelas contas de consumo. Assim, pela ocupação do imóvel decorrente de locação, ainda que verbal, as despesas de consumo também são devidas pelo locatário, diante da inexistência de contrato escrito com cláusula expressa de que tais obrigações seriam assumidas por terceira pessoa. Inteligência do art. 23, I, da Lei de Locação, restando prejudicado o pedido de expedição de ofício para a SABESP e a CPFL para transferência de contas para o réu. Sentença que deve ser parcialmente reformada. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Cuida-se de apelação interposta pela autora contra a r. sentença que, na ação de rescisão de contrato de locação c/c despejo e cobrança movida por CÉLIA PIRES BATISTA RODRIGUES DA COSTA contra JUNIOR CÉSAR MEZA, reconheceu a revelia do réu; julgou prejudicados os pedidos de resolução contratual e de despejo, uma vez

que a autora já retomou a posse do imóvel, diante da desocupação voluntária; e condenou o réu ao pagamento dos locativos em atraso, vencidos até a data da desocupação, incidindo correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP e juros moratórios legais desde as datas dos respectivos vencimentos, condenando-o, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da condenação (fls. 51/52).

Os embargos de declaração opostos pela autora foram rejeitados, contudo, a r. Decisão consignou que houve mero requerimento na inicial de expedição de ofício às concessionárias para determinar a elas a "transferência" dos débitos para as locatárias, sendo inviável tal medida, que imporia obrigação a quem não foi parte no processo, em ofensa ao princípio constitucional do devido processo legal (fls. 59).

Inconformada, **a autora alega** que no pedido e no valor da causa constaram os locativos e os acessórios (débitos de energia elétrica e água e esgoto) e que requereu a condenação do réu ao pagamento de tais verbas. Alternativamente, pediu que se oficiasse à SABESP e CPFL para que transferissem os débitos, que se encontram no nome da antiga locatária Ana Letícia Plens, para quem efetivamente se utilizou dos serviços.

Sustenta que interpôs a ação contra o réu, porque, na ocasião, as locatárias (Thais e Luciana) afirmaram que tinham saído do imóvel, deixando-o na responsabilidade do irmão. Ocorre que através de conversas mantidas por *Whatsapp* soube que a locatária Luciana também estava residindo no local, tendo consumido os serviços públicos, sem ter cumprido a cláusula contratual com previsão de transferência de tais serviços para seu nome. Dessa forma, requereu, alternativamente, a transferência de tais débitos para as locatárias (Thais e Luciana).

Aponta que é cobrada pela anterior inquilina, Ana Letícia Plens, para que libere seu nome junto à CPFL (cujo débito é alto), já tendo pago as contas da SABESP, enquanto os reais devedores/consumidores não foram condenados ao pagamento das verbas e tampouco foi oficiado às concessionárias para que transfiram os débitos para os nomes deles.

Afirma que, muito embora tenha pleiteado a cobrança dos valores devidos junto à CPFL e a SABESP, tal pedido nunca foi apreciado, não havendo a condenação do réu ao pagamento diretamente para ela, para que quitasse o débito junto às concessionárias, ou que fosse determinada a transferência para o nome dele.

Aduz que a planilha de fls. 29 indica o valor de R\$ 6.273,37, referente aos locativos, e à causa foi dado o valor de R\$ 9.653,40, tendo incluído e pretendendo a condenação ao pagamento dos valores relativos às contas de consumo.

Requer a condenação do réu ao pagamento dos débitos referentes ao consumo junto à SABESP e CPFL no período da locação, uma vez que efetivamente os residentes consumiram os serviços. Alternativamente, requer que a r. sentença seja anulada para devolver os autos à primeira instância, onde provará que Luciana, irmã do réu, é a locatária indicada no contrato escrito e não transferiu as contas para o seu nome conforme previsto, devendo então tais contas serem transferidas por determinação judicial ou ainda incluídas no débito.

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 74).

Petição e documentos da apelante reiterando suas razões de apelação e comprovando o recolhimento da complementação do preparo (fls. 87/94).

Nova petição e documentos da apelante informando que obteve as contas atuais de consumo (Sabesp) através do Poupatempo, quando soube que os dois parcelamentos não cumpridos foram realizados através do número 0800.055.0195, portanto, não é possível saber quem o fez em nome da anterior locatária, Ana Letícia. Informa, mais, que o fornecimento de água/esgoto está cortado, em virtude do descumprimento de acordos e ela está impedida de alugar o imóvel.

É O RELATÓRIO.

O recurso merece parcial provimento.

Em primeiro lugar, resta esclarecer que a ação, conforme consta da petição inicial, foi proposta somente contra JUNIOR CESAR MEZA, irmão das locatárias que subscreveram o contrato, tendo ele assinado apenas como testemunha. A autora esclareceu que as locatárias informaram que se desentenderam com o irmão e ele foi deixado no imóvel em fevereiro/2022, continuando, em relação a ele, uma locação verbal, estando inadimplente com os locativos e os acessórios desde março/2022. Requereu a rescisão do contrato, a cobrança do débito locativo, até a efetiva desocupação, imputando-se multa moratória; e que fosse oficiado à CPFL e SABESP para que transferissem todo e qualquer débito existente até o momento da desocupação para as locatárias anteriores ou para JUNIOR CESAR MEZA, ou ainda, em nome de quem ele indicar.

Observa-se que um contrato de locação foi firmado em 24/09/2021 com THAIS MEZA GREGÓRIO e LUCIANA MEZA GREGÓRIO, para locação com fins residenciais do imóvel situado na Rua Antonio Pinto, 92, Condomínio Vila Serena, Avaré/SP, pelo valor de R\$ 600,00 e pelo prazo de 12 meses, tendo o réu assinado apenas como testemunha (fls. 13/17).

A própria apelante afirma que as locatárias se mudaram do imóvel em fevereiro de 2022, com o que concordou, e que a partir de então o contrato passou a ser verbal em relação ao irmão delas, ora réu.

Consigne-se que a relação firmada com o réu é de locação verbal, não sendo possível a alteração do pedido, para que seja considerado o contrato de locação firmado anteriormente à aceitação da alteração de locatário. Contudo, uma vez que, reconhecida a ocupação do imóvel decorrente de locação, ainda que verbal, as despesas de consumo também são devidas pelo locatário, diante da inexistência de contrato escrito com cláusula expressa de que tais obrigações seriam assumidas por terceira pessoa.

Conforme o artigo 23, I, da Lei de Locação, o locatário do imóvel responde pelos valores da locação e pelas despesas de consumo:

Art. 23, I: O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis.

O contrato verbal com o réu se iniciou em fevereiro/22 e a desocupação ocorreu em 16/12/2022, sendo este o prazo em que permaneceu responsável pelas contas de consumo. Dessa forma, o réu revel deve ser condenado também no pagamento das contas de consumo do período da locação verbal, de fevereiro a dezembro/22.

Em consequência, resta prejudicado o pedido de expedição de ofício para a SABESP e a CPFL para transferência de contas para o nome do réu e, em relação às locatárias anteriores, Thais e Luciana, a autora não observou qualquer formalidade quanto à rescisão contratual e à alteração do locador, não podendo requerer providências, nestes autos, quanto às antigas locatárias, ficando afastados todos os pedidos de transferência de tais débitos para os nomes delas, sendo que eventual cobrança deverá ser dirigida a elas.

Impende ressaltar que qualquer providência acerca de eventuais despesas de consumo em nome da anterior locatária Ana Letícia Plens, deverá ser requerida por ela, não podendo a autora pleitear direito alheio em nome próprio (artigo 18 do CPC¹).

Consigne-se que, por se tratar de locação verbal, as cláusulas contratuais não podem ser impostas a quem subscreveu o contrato anterior apenas como testemunha, inclusive as cláusulas que preveem multa compensatória ou inclusão de honorários advocatícios, ficando afastadas cobranças a elas relativas.

Sendo assim, de rigor a reforma parcial da r. sentença para condenar o réu no pagamento das contas de consumo do período da locação verbal, de fevereiro a dezembro/22.

Réu/apelado já condenado pela r. sentença ao pagamento dos ônus de sucumbência e honorários do patrono da autora, no percentual de 15% sobre o valor

¹ Art. 18. Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico.

atualizado da condenação, que assim fica mantido.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação Numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO**
ao recurso.

ANA MARIA BALDY
Relatora