



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000333783

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014806-96.2023.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que são apelantes JULIO CESAR SANTOS BARBOSA e VICTORIA CRISTINE SAMAMEDE, é apelado JOCELINO VIEIRA DOS SANTOS FILHO.

ACORDAM, em 32ª 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 Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 3 de abril de 2025

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 27.709

Apelação nº 1014806-96.2023.8.26.0590

Comarca: São Vicente – 3ª Vara Cível

Apelantes: Julio Cesar Santos Barbosa e Victoria Cristine Samamede

Apelado: Jocelino Vieira dos Santos Filho

LOCAÇÃO – Imóvel – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis (principal) e ação de indenização por danos morais (reconvenção) – Procedência dos pedidos principais e improcedência do pedido reconvenicional – Insurgência, por parte dos réus-reconvintes, visando à reforma do julgado – CERCEAMENTO DE DEFESA – Réus-reconvintes que sequer ventilam, em suas razões recursais, qualquer violação aos princípios constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa – Questão de mérito, exclusivamente de direito, que não demandava dilação probatória, autorizando o julgamento antecipado da lide – Ausência de “error in procedendo”, decorrente do desacolhimento de tese de configuração de mora do credor, passível de autorizar a invalidação do julgado – Preliminar rejeitada – Ausência de controvérsia a respeito da falta de pagamento dos alugueres apontados na petição inicial, que restou injustificada – Réus-reconvintes que não efetuaram a purgação da mora nem consignaram ou depositaram nos autos qualquer importância, destinada à quitação do débito que reputavam devido – Ausência de qualquer elemento de convicção que corrobore as alegações dos réus-reconvintes, em contestação, no sentido da existência de débitos preexistentes, perante prestadora de serviço de fornecimento de energia elétrica, oriundos de multas acumuladas por morador anterior, ou de que foi obstaculizada, pelo autor-reconvindo, a realização dos pagamentos dos alugueres devidos – Multa e juros moratórios que não comportam redução e não se revelam aptos a ensejar enriquecimento sem causa, haja vista que foram livremente pactuados pelas partes, no exercício da autonomia da vontade, à luz dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, não destoando dos valores que, notoriamente, são praticados no mercado imobiliário – Ausência de comprovação da presença dos pressupostos da responsabilidade civil – Determinação expressa do juiz “a quo” no sentido de que o valor da caução prestada pelos réus-reconvintes, no início da locação, fosse abatido do valor do débito – Sentença confirmada – Recurso improvido.

Sentença de fls. 165/169 julgou procedentes os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

pedidos de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueis (principal) e improcedente o pedido de ação de indenizatória por danos morais (reconvenção), para resolver o contrato de locação celebrado pelas partes, decretando o despejo dos réus-reconvintes, concedendo-lhes prazo de 15 dias para desocupação voluntária, conforme dispõe o art. 63, § 1º, alínea “b”, da Lei 8.245/91, reputando desnecessária a exibição de caução, “ex vi” do art. 64 de referida lei, e condenando os vencidos nos alugueres discriminados na planilha de cálculo de fls. 15, no valor mensal de R\$ 1.100,00, bem como dos que se venceram no curso da lide e os vincendos, até a desocupação do imóvel locado, atualizados monetariamente, com juros de mora 1% ao mês, desde a data do vencimento de cada uma das prestações, acrescidos da multa moratória de 20%, com abatimento do valor da caução, atualizado, monetariamente, desde 23.2.2023, e, ainda, nas despesas processuais relativas a ambas as demandas e de honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor atualizado da condenação estabelecida na ação de despejo e de 10% do valor atualizado e atribuído à reconvenção, considerando o trabalho desempenhado em ambas as lides.

Inconformados, apelam os réus-reconvintes, pugnando pela reforma da sentença, embasados nas seguintes teses: (a) cerceamento de defesa, pela não aplicação da mora “accipiendi”; (b) exorbitância da multa moratória e dos juros de mora; (c) direito a indenização por danos morais e (d) descon sideração, pelo juiz “a quo”, do valor da caução depositada.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Insurgem-se os réus-reconvintes contra sentença que encerra a seguinte fundamentação:

(...) A controvérsia em debate comporta julgamento no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

estado em que se encontra, por ser esta a vontade das partes que, instadas, não se interessaram em especificar provas. O pedido inicial é procedente e o pleito reconvenicional improcedente. A existência do vínculo locatício entre as partes é fato incontroverso, porque afirmado na petição inicial, confirmado na resposta oferecida e confortado, enfim, pelo contrato de fls. 06/11. O instrumento de quitação exibido pelos locatários comprova, na realidade, apenas o pagamento do locativo do mês de abril, vencido no dia 5 de maio e 2023 e não propriamente o primeiro aluguel apontado como A controvérsia em debate comporta julgamento no estado em que se encontra, por ser esta a vontade das partes que, instadas, não se interessaram em especificar provas.. como A controvérsia em debate comporta julgamento no estado em que se encontra, por ser esta a vontade das partes que, instadas, não se interessaram em especificar provas. O pedido inicial é procedente e o pleito reconvenicional improcedente. A existência do vínculo locatício entre as partes é fato incontroverso, porque afirmado na petição inicial, confirmado na resposta oferecida e confortado, enfim, pelo contrato de fls. 06/11. O instrumento de quitação exibido pelos locatários comprova, na realidade, apenas o pagamento do locativo do mês de abril, vencido no dia 5 de maio e 2023 e não propriamente o primeiro aluguel apontado como de Locações. Condeno os requeridos ao pagamento dos aluguéis discriminados na planilha de cálculo de fls. 15, no valor mensal de R\$ 1.100,00, bem como dos aluguéis que se venceram no curso da lide e os vincendos, até a desocupação do imóvel locado, atualizados monetariamente, com juros de mora 1% ao mês desde a data do vencimento de cada uma das partes prestações, acrescidos da multa moratória de 20%, abatendo-se, do total, o valor da caução em dinheiro, apenas atualizado monetariamente desde 23 de fevereiro de 2023 (conforme fls. 70). (fls. 165/169).

Diante disso e do que mais dos autos consta o improvimento do recurso é de rigor.

Vejamos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Não se vislumbra a ocorrência de cerceamento de defesa, até porque os réus-reconvintes, a bem da verdade, sequer ventilam, em suas razões recursais, qualquer violação aos princípios constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, indicando prova pertinente para tal finalidade.

Some-se a isso fato de que a discussão pretendida pelos réus-reconvintes, em relação à aplicação da mora “accipiendi”, constitui, em última análise, questão de mérito, exclusivamente de direito, que, ademais, não demandava dilação probatória, autorizando o julgamento antecipado da lide.

De mais a mais, não se pode deixar de mencionar, ainda, a ausência de qualquer “error in procedendo”, decorrente do não acolhimento de tese de configuração de mora do credor, passível de autorizar a invalidação do julgado.

Destarte, fica rejeitada a preliminar suscitada pelos réus-reconvintes.

Em relação ao mérito, impende mencionar que, de fato, não havia como se dar à lide solução diversa, ante a ausência de controvérsia a respeito da falta de pagamento, pelos réus-reconvintes, dos alugueres apontados na petição inicial, que restou injustificada, aliás, dada a total impossibilidade de se concluir, com base nos elementos de convicção que dos autos constam, pela alegada mora do credor (mora “accipiendi”), por ausência de envio de boletos, máxime pela previsão expressa, no instrumento contratual, de possibilidade de realização dos pagamentos dos alugueres não só por meio de boletos, mas, também, perante a imobiliária responsável pela administração do imóvel locado, a impedir a aplicação, em prol daqueles, das normas previstas nos arts. 396 e 422 do Código Civil.

A par disso, não se pode desconsiderar, ainda, que, conquanto ventilem impossibilidade de pagamento dos alugueres, por falta de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

envio de boletos, os réus-reconvintes não efetuaram a purgação da mora, na forma do art. 62, II, da Lei nº 8.245/91, nem consignaram ou depositaram nos autos qualquer importância, destinada ao pagamento do débito, bem como que os comprovantes de pagamentos que instruíram a contestação, nos valores de R\$ 1.100,00 e R\$ 3.300,00, efetuados, respectivamente, em 2.5.2023 e 23.2.2023 (fls. 69/70), não dizem respeito, obviamente, ao período apontado na exordial (maio a outubro de 2.023).

Também não se pode desconsiderar que não há nada nos autos que corrobore as alegações dos réus-reconvintes, em contestação, no sentido da existência de débitos preexistentes, perante a Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL, oriundos de multas acumuladas por morador anterior, pelos quais não eram responsáveis, ou de foi obstaculizada, de qualquer forma, pelo autor-reconvindo, a realização dos pagamentos dos alugueres devidos. Não se vê, somente com os documentos juntados omissão do locador, e prova do dano e, aliás, a obrigação seria do primitivo inquilino, em princípio.

Passo outro, não há que se falar em exorbitância da multa contratual, correspondente a 20% do valor débito corrigido, nos termos da cláusula 4.2 do instrumento contratual (fls. 7), e muito menos dos juros de mora, correspondentes a 1% ao mês, que, definitivamente, não comportam redução, “in concreto”, com esteio no disposto no art. 413 do Código Civil, e não se revelam aptos, sequer em tese, a ensejar enriquecimento sem causa do autor-reconvindo, em prejuízo dos réus-reconvintes, na forma do art. 884 do Código Civil, haja vista que foram livremente pactuados pelas partes, no exercício da autonomia da vontade, e, definitivamente, à luz dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, não destoando dos valores que, notoriamente, são praticados no mercado imobiliário.

Já em relação à pretendida condenação do autor-reconvindo ao pagamento de indenização, no elevado valor sugerido nas razões do apelo de R\$ 20.000,00, para fins de reparação dos supostos danos morais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

experimentados pelos réus-reconvintes, impende mencionar a ausência de comprovação, por parte daqueles, da presença, “in casu”, dos pressupostos da responsabilidade civil, entre os quais o inadimplemento contratual, por inobservância do disposto no art. 22 da Lei nº 8.245/91, ou a prática de qualquer ato ilícito, passível de ser imputado ao primeiro, o nexo causal e a efetiva ofensa a direito da personalidade dos últimos, apta a ensejar a ocorrência de danos extrapatrimoniais, sem o que não há que se cogitar, evidentemente, de dever de indenizar

Por fim, ao reverso do que querem levar a crer os réus-reconvintes, o juiz “a quo” determinou, de forma expressa, que o valor da caução por eles prestada, no início da locação, correspondente a R\$ 3.330,00, fosse abatido do valor do débito, em conformidade com o disposto no art. 42 da Lei nº 8.245/91, como se infere do trecho da sentença a seguir transcrito, diante do qual caem por terra as teses defensivas de configuração de dupla penalização, de ocorrência de desequilíbrio contratual e de enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil, e de ofensa à boa-fé objetiva:

(...) Condeno os requeridos ao pagamento dos aluguéis discriminados na planilha de cálculo de fls. 15, no valor mensal de R\$ 1.100,00, bem como dos aluguéis que se venceram no curso da lide e os vincendos, até a desocupação do imóvel locado, atualizados monetariamente, com juros de mora 1% ao mês desde a data do vencimento de cada uma das partes prestações, acrescidos da multa moratória de 20%, abatendo-se, do total, o valor da caução em dinheiro, apenas atualizado monetariamente desde 23 de fevereiro de 2023 (conforme fls. 70). (fls. 169).

Nesse contexto, afigura-se imperativa a confirmação da sentença, independentemente de qualquer reparo, por seus próprios fundamentos e pelos acima relacionados.

Ante o trabalho adicional realizado em grau recursal, ficam os honorários advocatícios majorados para 11% do valor atualizado da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

condenação estabelecida na ação de despejo e para 11% do valor atualizado e atribuído à reconvenção.

Por tais razões, meu voto rejeita a preliminar suscitada pelos réus-reconvintes e, no mérito, nega provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator