



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335955

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003305-50.2023.8.26.0363, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é apelante MARIA EMILIA FORTES MARTINS, é apelado LUIZ ANTÔNIO CAMPOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

PAULO ALONSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 5242

Apelação nº 1003305-50.2023.8.26.0363

Comarca: Mogi Mirim (4ª Vara)

Apelante: Maria Emília Fortes Martins (ré)

Apelado: Luiz Antônio Campos (autor)

Juiz(a) prolator(a): Adriana Barrea

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. AUSENTE PROVA DE PAGAMENTO. INADIMPLEMENTO INCONTROVERSO.

1. Ação julgada parcialmente procedente.
2. Recurso da ré desacolhido.
3. Inconformismo manifestado de forma genérica. Inadimplemento incontroverso. Pagamento dos aluguéis e encargos locatícios não comprovado. Acordo descumprido.
4. Recurso desprovido. Sentença mantida.

*Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 112/117, cujo relatório adoto, que julgou **parcialmente procedente** a ação de cobrança (fundada em contrato de locação residencial), estando a parte dispositiva de referida decisão redigida nos seguintes termos:*

“Ante o exposto, nos termos do art. 487, I do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para:

1) CONDENAR SOLIDARIAMENTE os requeridos ao pagamento dos aluguéis não quitados e demais encargos decorrentes de contas de água e luz, até efetiva entrega das chaves em 10/04/2023, devidamente atualizado pela variação do IPCA, contados da citação e acrescido de juros de mora, também contados da citação, correspondentes à taxa Selic, deduzido o

índice de correção monetária representado pelo IPCA, nos termos da Lei n. 14.905/24, sem prejuízo da multa moratória de 10% e de eventuais contas de consumo em aberto durante o período da locação, tudo até a efetiva desocupação;

II) CONDENAR SOLIDARIAMENTE ao pagamento à parte autora da multa contratual, totalizando o montante de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), acrescidos de correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP e juro de mora de 1% ao mês, ambos a contar da citação.

Em face da sucumbência, condeno SOLIDARIAMENTE os requeridos nas custas e despesas processuais, bem como honorários advocatício, os quais fixo em 10% do valor atualizado da condenação, com fulcro no do parágrafo 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, salvo isenções legais.”

Recorre a ré Maria Emília Fortes Martins sustentando, *em síntese*, que houve a rescisão amigável do contrato com a imobiliária responsável, com devolução do imóvel e entrega das chaves (10/04/2023) e realização de acordo (19/04/2023) para pagamento em seis parcelas de R\$ 1.500,00 e uma de e R\$ 1.250,38, emitidas 7 notas promissórias; que após o pagamento da primeira parcela o apelado passou a lhe cobrar insistentemente; que por ter sido impossibilitada de retirar do imóvel bens de valor (ventilador de parede, armário de pia e escada de ferro), e em razão da conduta ofensiva do apelado suspendeu os pagamentos; que não concorda com o valor cobrado. *Pede a reforma da r. decisão recorrida* (fls. 119/128).

Recurso tempestivo. Preparo dispensado, porque

tramita com *gratuidade judiciária* (fl. 114).

Contrarrazões (fls. 132/134).

É o relatório.

1. *Encaminhamento do voto:*

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

2. *Dos fatos/síntese da demanda:*

2.1. Autor (locador) e ré (locatária) pactuaram, em 24/05/2022, *contrato de locação residencial* (fls. 9/12); afirmando que a locatária se encontrava em mora com aluguéis e encargos da locação a partir de fevereiro de 2023, o locador ajuizou a presente ação pretendendo sua condenação ao pagamento do débito, no montante de R\$ 15.989,69 (fl. 5).

2.2. A ré apresentou contestação alegando que realizou acordo com a imobiliária responsável pela administração da locação, do qual pagou a primeira parcela apenas (fls. 48/59).

2.3. A ação foi julgada *parcialmente procedente*, com o que *não se conforma a ré: sem razão, no entanto.*

3. *Inadimplência confessa:*

As argumentações apresentadas com o presente recurso são genéricas.

A apelante *confessa* não ter promovido a quitação dos débitos relativos aos aluguéis e encargos, confirmando que pagou apenas uma das parcelas do acordo entabulado com a imobiliária (fl. 64), valor que a MM. Juíza, acertadamente, determinou seja “*deduzido do total a ser apurado na fase de liquidação*” (fl. 116).

Em que pese dizer não concordar com o montante cobrado, a devedora não indica o valor que entende incontroverso, nem aponta qual o excesso.

A inadimplência não se justifica na alegação de que o apelado agiu de forma abusiva ao cobrar o débito – que é direito seu, decorrente do descumprimento contratual – ou porque reteve bens de sua propriedade, inclusive considerando a manifestação dele no sentido em que bastaria agendamento de data para retirada de eventuais objetos ainda não devolvidos (fl. 102/103), ao que a apelante não respondeu.

4. Como bem pontuado na r. sentença, *aliás*:

“A parte requerida alega que realizou os trâmites de negociação de cumprimento das obrigações contratuais por meio da imobiliária, ao qual, não encontra-se no polo dos autos. Os trâmites de negociação envolviam os

pagamentos por meio de notas promissórias nos valores de seis notas promissórias de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e uma nota promissória de R\$ 1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais), cujas imagens encontram-se juntadas aos autos nas fls. 64/71.

A requerida alega que fez o pagamento da primeira nota promissória, porém, em decorrência da não formalização de acordo com a parte autora, não chegou a fazer o pagamento das demais notas promissórias (fls. 54): "Ao conversarem na imobiliária, a mesma não aceitou o acordo, mesmo com a primeira parcela já tendo sido paga, e mesmo assim, mediante a boa-fé da requerida, entraram com a presente ação, contra a requerida Maria Emília, a Sra. Neuza e o Sr. Luiz Fernando, culminado o restante do pagamento, e incluindo juros abusivos, mesmo sabendo que a todo momento a requerida nunca negou o pagamento devido."

Em manifestação, a parte autora alega às fls. 102: "As Notas Promissórias foram feitas, não cumpridas e dispensadas, sem alterar valor do débito nem muito menos direito entre as partes. E, em nenhum momento, a Imobiliária abriu mão das garantias Contratuais."

O ônus de provar o pagamento é do devedor, que se produz por intermédio da juntada do recibo de quitação, o qual não veio acostado aos presentes autos, conforme confessado pela requerida.

Portanto, uma vez presumido o inadimplemento das obrigações assumidas no contrato de locação, hão de ser impostas as consequências jurídicas almejadas, quais sejam, a resolução do contrato de locação, e a condenação dos requeridos ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios vencidos até a desocupação." (fl. 115)

5. *Em síntese*, pela pertinência e adequação ao caso

tratado nos autos, impõe a confirmação da r. sentença, o que – *a rigor* – poderia se dar nos termos do art. 252, do *Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo*.¹

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a suspensão da exigibilidade porque a recorrente é beneficiária da gratuidade judiciária (§ 3º do art. 98 do CPC).

PAULO ALONSO

Relator

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento. (Redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017)