



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336858

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018690-09.2023.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes BRUNO DOS SANTOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e ALINE DA COSTA LIMA DOS SANTOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado JOSE CARLOS DE FREITAS OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36159

Apelação Cível 1018690-09.2023.8.26.0405

Apelantes: Bruno dos Santos e Aline da Costa Lima dos Santos

Apelado: Jose Carlos de Freitas Oliveira

Comarca: Osasco

Juiz: Pedro Corrêa Liao

Apelações. Ação de cobrança de aluguel. Réus que não comprovaram suas alegações e não se desincumbiram do ônus de provar os fatos extintivos ou modificativos do direito alegado pelo autor. Art. 373, II, do CPC. Alegação de distrato bilateral não comprovada nos autos. Pagamento antecipado pelo aluguel cobrado no processo igualmente não comprovado. Exigência de pagamento antecipado é, ademais, medida vedada pelo art. 20 da Lei de Locações. Faturas de consumo de água e esgoto referentes ao período de vigência do contrato que devem ser adimplidas pelos locatários. Art. 23, VIII, da Lei nº 8.245/91. Multa rescisória calculada pela parte autora conforme o comando do art. 4º, *caput*, da Lei nº 8.245/91. Sentença mantida. Recursos não providos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a respeitável sentença por meio da qual, nos autos de ação de cobrança, foi julgada procedente a demanda para condenar a parte ré ao pagamento do valor de R\$ 3.056,69, corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora a contar do ajuizamento da ação. Em razão da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da condenação (fls. 244/246).

Inconformado, apela o corréu Bruno. Faz síntese dos fatos. Preliminarmente, alega inépcia da inicial, pois o autor pleiteia o recebimento de R\$ 3.055.69, mas no pedido consta o valor de R\$ 1.176,78 (fls. 3), o que havia de ajustar após o r. despacho inicial, mas não fez. Argumenta que a inépcia se justifica porque o autor cobra dois valores diferentes na petição. No mérito, afirma que o contrato foi rompido por acordo bilateral firmado em 08 de abril de 2024, de modo que o locador renunciou aos valores cobrados. Subsidiariamente, defende a minoração do valor cobrado. Impugna as pendências de contas de água e esgoto alegadas pelo autor, argumentando que os documentos apresentados com a inicial não identificam o mês de consumo e o imóvel. Quanto ao aluguel em aberto, alega que pagava pelo aluguel mensal de forma adiantada, ou seja, pagava pelo mês seguinte em que moraria no imóvel. Dessa forma, desocupado o imóvel em 08 de abril de 2024, e não sendo cobrado o vencimento do mês anterior, sustenta que já havia sido feito o pagamento referente ao mês de abril, até seu vencimento, no dia 15. Alega que a multa por rescisão antecipada deve ser proporcional, com valor limitado a R\$ 660,00. Afirma que os honorários de sucumbência foram fixados de forma excessiva e pleiteia a sua redução. Requer, ao final, a reforma da sentença (fls. 251/260).

Igualmente inconformada, apela a corré Aline. Preliminarmente, alega inépcia da inicial, sob os mesmos argumentos utilizados pelo corréu Bruno. Alega que a rescisão se deu por acordo bilateral, o que implica na renúncia do locador quanto aos valores pleiteados na ação. Alega que a obrigação pelo pagamento dos serviços de água e esgoto é pessoal, e não *propter rem*, devendo ser cobrada de quem usufruiu do serviço. Impugna a cobrança do saldo dos valores de aluguel, alegando que pagava adiantado, de modo que o valor referente ao mês de abril de 2024 já foi adimplido. Alega ser desproporcional a multa aplicada. Sustenta que o valor deve ser limitado a R\$ 660,00, pois a rescisão se deu somente seis meses antes do término do prazo do contrato. Alega que os honorários de sucumbência são excessivos. Requer, ao final, a reforma da sentença (fls. 264/272).

Houve respostas (fls. 273/278 e fls. 279/285).

É o relatório.

Os recursos não comportam provimento.

Nota-se que o recurso da corré Aline consiste em mera reprodução das razões recursais do corréu Bruno, motivo pelo qual ambos serão analisados como se único recurso fossem.

Inicialmente, rejeito a preliminar de inépcia da inicial, pois não se vislumbra qualquer situação prevista no art. 330, § 1º, do Código de Processo Civil. Há mero erro material na redação do pedido (fls. 3), que em nada prejudica a compreensão do pleito autoral.

A esse respeito, o Código de Processo Civil prevê, expressamente, que *"a interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé"* (art. 322, § 2º). Nesse sentido, sendo possível compreender o pedido, não há falar em inépcia da petição.

Também rejeito a preliminar de deserção arguida pela apelada, pois os apelantes são beneficiários da justiça gratuita, conforme decisão proferida pelo Juízo *a quo* durante a instrução do processo (fls. 198/199).

Consta dos autos que as partes celebraram contrato de aluguel de imóvel urbano em 08 de março de 2022, com vigência de trinta meses e valor mensal de R\$ 1.100,00, com vencimento no dia 15 de cada mês (cláusula segunda). Por sua vez, a cláusula sexta do ajuste atribuía ao locatário a responsabilidade pelo pagamento das faturas de consumo de água, esgoto e luz, dentre outras despesas (fls. 7/12).

A parte ré admite ter deixado o imóvel em 18/04/2023 (fls. 121).

Compulsando-se os autos, não há qualquer prova do distrato

alegado pelos apelantes, que não se desincumbiram do seu ônus probatório previsto no art. 373, II, do Código de Processo Civil:

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Também não deve ser acolhida a alegação pagamento antecipado do aluguel referente a abril de 2024. Segundo os apelantes, os locatários pagavam de forma adiantada pelo mês em que morariam no imóvel. Contudo, sua versão dos fatos não condiz com a prática usual do mercado.

Isto porque, na verdade, o pagamento antecipado do aluguel é, em regra, vedado pela Lei nº 8.245/91:

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

E, como se depreende da cláusula segunda do contrato, não há qualquer previsão de exigência do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Por sua vez, as faturas de consumo de água e esgoto em aberto, igualmente, devem ser quitadas pelos réus, pois referem-se a março e abril de 2023,

período em que estava vigente o contrato de locação, que só se encerrou em 18/04/23, como admitido pela própria ré em contestação (fls. 121).

A esse respeito, conforme conclusão alçada no julgado colacionado pela própria apelante, **as faturas de consumo devem ser adimplidas por quem usufruiu do serviço**, ou seja, o locatário (fls. 256 - Apelação nº 0117355-32.2008.8.26.0008). Aliás, no referido julgado considerou-se ilegal a previsão do art. 19, § 2º, do Decreto nº 41.446/96, que trata da responsabilidade solidária do proprietário do imóvel pelas faturas não quitadas por eventual ocupante, e afastou-se a aplicação da norma. Ou seja, a conclusão alçada pela Colenda 31ª Câmara de Direito Privado no julgado é diametralmente oposta à tese defendida pela ré, que pretende atribuir ao proprietário a responsabilidade pelo pagamento das faturas dos meses de abril e março de 2023, quando ela ainda residia no imóvel.

Também cabe destacar que a obrigação da locatária em arcar com as faturas de consumo de água e esgoto é expressamente prevista no contrato e no art. 23, VIII, da Lei nº 8.245/91:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto

Ademais, as faturas de consumo trazidas aos autos pela parte autora permitem a perfeita identificação do imóvel, do mês de referência e do nome do cliente, diferentemente do que sustenta a apelante (fls. 14/15).

Deve ser igualmente rechaçada a pretensão de redução do valor da multa pela rescisão antecipada do contrato. Isto porque a função da multa é resguardar a legítima expectativa do locador de que o contrato siga vigente até o seu termo final, de modo que a penalidade deve ser proporcional à frustração por ele vivenciada.

Nesse sentido, o art. 4º, *caput*, da Lei nº 8.245/91 prevê que “*durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, **poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada**”.*

No caso em tela, o contrato foi rompido dezesseis meses antes de seu vencimento. E, conforme se nota dos cálculos apresentados pelo autor, a multa não foi aplicada em seu valor integral, e sim proporcional aos meses de vigência restantes (fls. 26).

Finalmente, não há falar em excesso na fixação dos honorários de sucumbência, pois, caso arbitrados em patamar inferior, resultariam em valor irrisório, insuficiente para remunerar dignamente o trabalho realizado pelo patrono da parte vencedora.

Assim, por ter dado adequado desfecho à crise de direito material levada à apreciação do Estado-juiz, a sentença apelada deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Deixo de majorar os honorários advocatícios na fase recursal, porquanto já fixados pelo Juízo *a quo* no patamar máximo permitido pelo art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** aos recursos.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora