



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000341143

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030979-37.2025.8.26.0000, da Comarca de Boituva, em que é agravante ARLINDO SOARES JAIME, são agravados HP2 COMÉRCIO DE EMBALAGENS PLÁSTICAS LTDA e HIPERPLAS INDÚSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

PAULO AYROSA
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2030979-37.2025.8.26.0000

Agravante : ARLINDO SOARES JAIME

Agravadas : HP2 COMÉRCIO DE EMBALAGENS PLÁSTICAS LTDA. E
outro

Interessada: Kalar Gestão Imobiliária

Comarca : Boituva – 1ª Vara Cível

Juiz(a) : Liliana Regina de Araujo Heidorn Abdala

V O T O Nº 55.778

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – PEDIDO LIMINAR DE DESPEJO FORMULADO EM RECONVENÇÃO – ACOLHIMENTO INICIAL – DECISÃO AGRAVADA QUE REVOGA A LIMINAR PRETENDIDA PELO LOCADOR - CONTRATO DESPROVIDO DE GARANTIA – DEMANDANTE (LOCATÁRIA) QUE RECLAMA A COBRANÇA DE VALORES SUPERIORES AOS EFETIVAMENTE DEVIDOS A TÍTULO DE ENCARGOS (ENERGIA ELÉTRICA) – AUSÊNCIA, CONTUDO, DE DEPÓSITO CAUÇÃO DO VALOR CONTROVERSO, A FIM DE AFASTAR A MORA - DESPEJO MANTIDO - RECURSO PROVIDO. Considerando-se que o contrato se encontra desprovido de garantia, aliado ao fato de que, ainda que houvesse discordância quanto aos valores cobrados, caberia à demandante a consignação do valor controverso no prazo determinado, visando à não configuração da mora, o que não se observou nos autos, em que pese as diversas oportunidades concedidas, de modo que a mera alegação de que os valores são excessivos não basta para afastar a inadimplência, de rigor a reforma da r. decisão agravada, presentes os requisitos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91.

Inconformado com a r. decisão agravada de fls.606/607, dos autos principais, a qual revogou a ordem de despejo coercitivo requerida em reconvenção e concedida em decisão pretérita (fl.412), agrava por instrumento o locador **ARLINDO SOARES JAIME**.

Alega, em suma, que: os contratos de locações foram assinados em 28/09/2020 e 28/11/2020, ou seja, há mais de 04 (anos), não sendo razoável

que as locatárias venham justificar sua inadimplência nas condições do imóvel, que foi recebido livremente na forma em que se encontrava; a ausência do Seguro Contra Incêndio (Cláusula 10.1), não é a única inadimplência por parte das agravadas, que motivou o despejo coercitivo; a Cláusula 4.1” dispõe que cabe aos locatários o pagamento, juntamente com o aluguel mensal, dos acessórios da locação (IPTU, taxa de água e energia elétrica) apurados pelo locador, mas as locatárias se recusam a pagar o valor apurado e enviado mensalmente; a obrigação prevista na Cláusula 5ª § 2º também vem sendo descumprida porque os locatários não realizam as manutenções preventivas dos hidrantes, bombas, mangueiras e extintores, havendo urgência da rescisão dos contratos de locação e desocupação dos imóveis; conquanto a decisão agravada tenha concedido às agravadas “o prazo de 5 dias para depósito da caução ofertada ou apresentação de seguro fiança, cobrindo até então o valor controvertido”, até a presente data as requerentes não se desincumbiram do referido encargo, submetendo o agravante à prejuízos irreparáveis de alta monta, devendo proceder ao depósito nos autos de origem no valor de R\$ 322.494,85, sob pena de imediato despejo coercitivo.

Foi concedido parcialmente o efeito ativo requerido, apenas para o fim de determinar à locatária o imediato cumprimento do depósito já determinado em primeiro grau, contemplando o valor controverso devido a título de rateio de despesas de energia elétrica relativos ao imóvel locado, visando à não configuração da mora (fls.49/50).

Contraminuta às fls.60/74, asseverando a parte agravada que o depósito já fora realizado no prazo consignado na decisão agravada, inclusive no valor informado pelo próprio agravante em petição anterior ao depósito.

A decisão de fls.49/50 foi complementada à fl.148, e ratificada às fls.153/154.

Às fls.158/159 a parte agravante reiterou o pleito voltado à concessão da liminar de desocupação do imóvel.

É O RELATÓRIO.

Conheço do agravo e lhe dou provimento.

Em síntese dos fatos, pretendem as autoras/agravadas, com o ajuizamento da demanda, dirimir controvérsia acerca da regularidade dos encargos de consumo de energia elétrica repassadas pelo locador, Arlindo Soares Jaime, bem como impedirem que o locador rescinda de forma antecipada os contratos de locação avençados, cujos termos estão previstos para 01/10/2025.

Por meio da r. decisão fls. 348/352, a liminar requerida pelas autoras foi revogada, e houve concessão da tutela antecipada pretendida pelo locador, com azo nos seguintes fundamentos:

“(...) há dois pontos que indicam o inadimplemento das requerentes.

O primeiro e até aqui inconteste é a falta de contratação pelas requerentes de seguro contra incêndios, cuja previsão é tanto contratual (Cláusula 10.1 dos contratos de locação - pgs. 46 e 53), como estatutária (Cláusula 10, item 12 da Convenção do Condomínio - pgs.231/239). Sendo despesa ordinária instituída na Convenção do Condomínio, de obrigatoriedade de pagamento pela parte locatária, e estando estabelecido no contrato que a obrigação de contratar a empresa seguradora, caberia às requerentes a comprovação do adimplemento da obrigação e, apesar de intimadas à pg. 314, nenhum documento apresentaram, o que faz concluir que não houve a contratação do seguro contra incêndios.

E no caso das reconvindas tal inadimplemento assume gravidade, posto que são empresas que trabalham com a industrialização e comercialização de material plástico, sabidamente de alto grau de inflamabilidade. A falta do seguro contra incêndios é inadimplemento contratual passível de causar lesão ao imóvel e aos estabelecimentos dos demais condôminos.

Também deve ser reconhecido o inadimplemento pela ausência de certeza, até o momento, do direito invocado pelas requerentes.

Em que pese a informação de que as requerentes instalaram medidor próprio para consumo de energia, se há divergência entre os valores obtidos nesse medidor e o valor repassado pelo locador, não poderiam as requeridas ter simplesmente deixado de efetuar os pagamentos.

Primeiro porque há previsão na convenção do condomínio e no contrato que obriga as requerentes locatárias ao pagamento das despesas de consumo próprio e das áreas de uso comum, e que tais valores serão apurados pelo locador (Cláusula Quarta, item 4.1).

Segundo porque, pelas condições da locação em condomínio, ainda que as requerentes tenham instalado medidor de energia do seu imóvel, não comprovaram que estão pagando as respectivas cotas parte das áreas comuns, o que também afasta a presunção de veracidade e plausibilidade do direito invocado em inicial.

E embora a questão atinente o consumo de energia, individual e coletivo, ainda mereça aprofundamento no mérito, é certo que os motivos que ensejaram a concessão da medida liminar não mais se sustentam.

O direito invocado pelas requerentes não é plausível nem há verossimilhança em suas alegações, quando comparadas com as contestações e documentos trazidos pelos requeridos e reconvinte.

Por seu turno o Reconvinte informou a situação insustentável causada pelas requerentes que ao não pagarem integralmente sua cota parte nas despesas de energia elétrica, prejudicam consideravelmente o reconvinte além de colocar em potencial risco os demais condôminos com eventual corte de fornecimento geral de energia elétrica.”

O despejo coercitivo foi decretado por meio da decisão de fls.412, autos principais.

A decisão ora agravada, por seu turno, lançada às fls.606/607, dos autos principais, revogou a ordem de despejo coercitivo concedida na decisão pretérita (fl.412), pelo que agravou o locador.

Com efeito, não se desconhece ser objeto desta demanda proposta pela parte locatária a apuração da regularidade dos lançamentos pelo locador das despesas de consumo de energia elétrica, o que será dirimido no curso da lide, contudo, não se pode negar que há previsão expressa na convenção do condomínio e no contrato obrigando as requerentes locatárias ao pagamento das despesas de consumo próprio e das áreas de uso comum de energia elétrica a ser apurado diretamente pelo locador (Cláusula Quarta, item 4.1), cujo inadimplemento, em tese, pode acarretar o despejo da parte locatária.

Assim, tendo em vista que no pedido de fls.530/552 há sinalização de boa-fé por parte da locatária ao propor a realização de caução no valor controverso das contas de energia elétrica para suspensão do despejo, foi determinado na decisão agravada que as requerentes efetuassem o depósito da caução ofertada ou apresentação de seguro fiança, cobrindo o valor até então controvertido, no prazo de 5 dias, o qual, contudo, já se escoou e não fora realizado.

Em segundo grau, a determinação foi renovada e, novamente, a parte locatária não depositou o montante controverso, não fazendo uso da faculdade prevista no art. 59, § 3º, da Lei de Locação, com sua nova redação dada pela Lei nº 12.112/09 (fls.36/37; 90).

Vale acrescentar, neste aspecto, que conquanto tenha a locatária

afirmado nestes autos ter realizado o depósito do montante controverso do valor em questão em autos diversos, da consulta ao feito n. 1004561-61.2024.8.26.0082 não se verifica o quanto alegado, havendo apenas depósito judicial no valor de R\$52.932,13, quantia que não retrata o valor controvertido discutido nestes autos e em nada se identifica com aquela mencionada pelo locador às fls.907/909, dos autos principais (obrigação de fazer), que faz referência às despesas de consumo com energia elétrica nos valores apurados pelo locador, conforme previsto em contrato, relativo ao período de outubro de 2022 a janeiro de 2025.

Deste modo, nada obsta a retomada liminar do imóvel locado à parte agravada, com fundamento no art. 59, §1º, inc. IX, da Lei nº 8.245/91, nos termos dos fundamentos já delineados nos recursos anteriormente interpostos, valendo reproduzir, a tal respeito, o trecho abaixo:

“(...) conquanto refute novamente, nesta demanda, a tese de inadimplência contratual, não comprovou a agravante a quitação dos locativos e encargos indicados pelo locador, nos moldes previstos nos contratos, tampouco efetivou a purga da mora no valor integral no prazo previsto no art. 62, da Lei de Locação, não se revelando justificada a pretendida concessão da liminar, vez que a comprovação do pagamento decorrente de relação locatícia exige efetiva prova documental.”
(Agravo de Instrumento nº 2385337-10.2024.8.26.0000).

“(...) Outrossim, as cláusulas 3ª item 3.3, dos contratos, dispõem que compete aos locatários o pagamento dos acessórios da locação, dentre eles as despesas com energia elétrica que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, competindo unicamente ao locador a apuração dos rateios devidos a tal título (cláusula 4.1.).

Contudo, mesmo após instadas a o fazerem nos autos (fl.314), não comprovaram as agravantes a regularidade de tais pagamentos, não as socorrendo a alegação de que os valores rateados são excessivos, com base em informações obtidas por meio de medidor individual de consumo de energia unilateralmente instalado pelas locatárias.

Vale registrar que as agravantes foram notificadas extrajudicialmente pelo locador anteriormente ao ajuizamento desta ação, com fundamento exatamente no inadimplemento das obrigações contratuais assumidas nos contratos (fls.266/267, dos autos principais), não sendo razoável que o locador seja compelido a manter contratos que não estejam sendo fielmente cumpridos pelas locatárias.”. **(Agravo de Instrumento Nº 2327640-31.2024.8.26.0000).**

Portanto, quanto ao pedido de despejo, não foi posto fato

impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte locadora. Ainda que se acolham as teses defensivas de excesso na cobrança de encargos, haverá, no máximo, a redução do débito pleiteado, pois é incontroverso o inadimplemento voluntário ao menos de parte da dívida.

Bastava, como dito, que efetuasse a locatária a purgação da mora, relegando para o momento processual posterior a discussão sobre eventual excesso, inclusive com a garantia de responsabilização da locadora pelas consequências advindas da eventual irregularidade pelos valores cobrados a maior.

Por fim, não há de se cogitar na concessão de tratamento diferenciado ou até prazo maior para desocupação em casos de imóvel comercial, vez que a legislação específica, ao lançar a regra do artigo 59, § 1º, VIII, não deu tratamento diferenciado a qualquer pessoa, seja física, jurídica, ou outra de natureza ou caráter social.

Tem-se, assim, que a concessão da liminar deve ser reavivada, visto que presentes os requisitos exigidos pela lei, autorizadores da retomada do imóvel locado em caráter liminar.

Posto isto, dou provimento ao recurso do locador.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator