



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347908

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1124426-92.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RF VITAL SONS AUTOMOTIVOS E ACESSÓRIOS ME e RAIMUNDO FERREIRA VITAL (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ACHIROPITA RUFFO ROMANO (ESPÓLIO) e MARISA ROMANO MILEN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação n.: 1124426-92.2022.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Juíza da causa: Cristiane Vieira

Apelante: RF Vital Sons Automotivos e Acessórios ME

Apelado: Achiropita Ruffo Romano (Espólio)

Voto n. 1965.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA – ALEGAÇÃO DE DANOS ESTRUTURAIS NO IMÓVEL LOCADO – INEXISTÊNCIA DE PROVAS DE NOTIFICAÇÃO OU COMUNICAÇÃO AO LOCADOR – RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO PELA MANUTENÇÃO DO IMÓVEL RECONHECIDA EM CLÁUSULA CONTRATUAL - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO, RECONHECENDO-SE A OBRIGAÇÃO LOCATÍCIA, BEM COMO O DESPEJO DECRETADO NA ORIGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS PARA R\$ 1.200,00, SUSPENSA A EXIGIBILIDADE ANTE À GRATUIDADE CONCEDIDA NA ORIGEM.

Trata-se de recurso de apelação contra a r. sentença proferida em ação de cobrança, com pedido de despejo, movida pelo espólio de Achiropita Ruffo Romano, contra Raimundo Ferreira Vital, alegando inadimplência de aluguéis, que foi julgada procedente, reconhecendo a ausência de provas de comunicação sobre o desabamento do teto e a responsabilidade do locatário pela manutenção. Porém, acolheu parcialmente a reconvenção, condenando o autor à devolução em dobro de aluguel cobrado indevidamente.

No recurso, a recorrente, RF Vital Sons Automotivos e Acessórios ME, alegou que o desabamento do teto comprometeu o uso do imóvel, que englobava o ponto comercial e a moradia do requerido e sua esposa, com queda do teto em cima da cama do casal. Tal fato gerou desproporcionalidade no valor locativo e a administradora da locação comprometeu-se a fazer novo contrato com um valor mais baixo de aluguel, o que não ocorreu. Ademais, houve falhas da administradora

na emissão dos boletos, que foram emitidos em datas posteriores ao vencimento. Assim, requereu a modificação do julgado, inclusive para a procedência da reconvenção, com abatimento do valor do locativo.

Não foram apresentadas contrarrazões.

Anoto que foi atribuído à causa o valor de R\$ 12.000,00 e a ré foi condenada ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, em favor do patrono do autor, fixados em R\$ 1.000,00.

Feito este relato, entendo inexistir o que se reformar da r. sentença em debate.

Em que pese a insurgência da apelante, os argumentos apresentados não encontram respaldo suficiente para modificar a r. sentença.

Primeiramente, o contrato de locação firmado entre as partes é válido e regular, contendo cláusula expressa na qual o locatário declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, bem como assume a responsabilidade pela conservação do bem durante o período locatício (fls. 8/11, cláusula 11).

Essa disposição contratual, além de usual, está amparada pelos princípios que regem o direito contratual, especialmente o *pacta sunt servanda*, que impõe o cumprimento das obrigações assumidas.

Quanto aos alegados danos estruturais no imóvel, observa-se que o recorrente não apresentou qualquer elemento probatório que evidenciasse a comunicação tempestiva ao locador ou à administradora, tampouco qualquer notificação formal que possibilitasse a adoção de providências.

A simples juntada de fotografias não é suficiente para corroborar a tese de força maior ou vício impeditivo do uso do bem, especialmente quando não há registros de laudos técnicos ou reclamações prévias, bem como a mencionada ciência da ré, ao celebrar o contrato, das perfeitas condições que se encontrava o imóvel.

A ausência de tais elementos desqualifica a alegação de que o desabamento inviabilizou o cumprimento da obrigação locatícia.

Ademais, a pretensão de abatimento nos aluguéis e readequação contratual com base no artigo 317 do Código Civil exige a comprovação de que as condições contratuais tornaram-se excessivamente onerosas ou desproporcionais, o que não ficou demonstrado no caso em tela.

Muito embora juntadas as fotografias de fls. 74/96 que comprovam o desabamento de parte do telhado, não há qualquer notificação por escrito à administradora que demonstrem terem as partes acordado pelo abatimento do valor do aluguel.

Ao contrário, o inadimplemento decorreu de omissões do próprio locatário, que não comprovou diligência em buscar a resolução das supostas adversidades ou mesmo medidas alternativas, como a consignação em pagamento.

No que se refere à emissão de boletos, a responsabilidade pelo cumprimento da obrigação locatícia não está vinculada à sua disponibilização, sendo dever do locatário adimplir os aluguéis, independentemente de eventual falha administrativa na emissão dos documentos.

Assim, a alegação de má-fé dos apelados não se sustenta, uma vez que o locatário tinha plena ciência dos valores e das datas de vencimento previamente acordadas.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia. Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Dessa forma, conclui-se pela ausência de fundamentos jurídicos hábeis a ensejar a reforma da r. sentença, razão pela qual **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se integralmente os termos da r sentença recorrida, inclusive quando à ordem de despejo.

Majoram-se os honorários advocatícios, em favor do patrono do autor, para R\$ 1.200,00, o que se revela adequado para remunerar o zelo profissional, a complexidade da causa e o tempo despendido na sua condução, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, suspensa a exigibilidade, ante à gratuidade concedida na origem.

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica