



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349117

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001966-09.2022.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que é apelante DALVA REGINA DEL FIUME BUENO, é apelada LUCIANA CROCHQUIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Colhidos os votos do Relator sorteado e da 3ª Julgadora, que davam provimento ao recurso, e do 2º Julgador, que dava provimento em parte ao recurso, foi estabelecida a divergência. Houve, nos termos do art. 942 do CPC, a convocação de dois outros componentes da Câmara, Des. Caio Mendes e Desª Claudia Menge, tendo o julgamento prosseguido, nos termos do §1º do referido dispositivo legal, com o seguinte resultado final: Por maioria de votos, deram provimento em parte ao recurso, vencidos o Relator Sorteado e a 3ª Julgadora. Redigirá o Acórdão o Des. Andrade Neto e declarará voto vencido o Relator Sorteado Des. Valentino de Andrade."

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente com voto), ANDRADE NETO (vencedor), VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE (vencido), MARY GRÜN (vencida) E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 10 de março de 2025.

ANDRADE NETO
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelante: Dalva Regina Del Fiume Bueno

Apelado: Luciana Crochiquia

Comarca: Bragança Paulista - 3ª Vara Cível

Juiz prolator: André Gonçalves Souza

LOCAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – PRELIMINAR DE NULIDADE POR CERCEAMENTO DE DEFESA – PRETENSÃO DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL – DESCABIMENTO – PROVA ORAL QUE, ALÉM DE DESNECESSÁRIA, SEQUER SE MOSTRARIA IDÔNEA PARA DEMONSTRAR A ALEGAÇÃO DE FALTA DE CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE DO IMÓVEL, TAMPOUCO SOBRE A EXISTÊNCIA DE ACORDO VERBAL DIVERSO DO CONTRATO ESCRITO – LOCATÁRIA QUE DEIXOU O IMÓVEL OITO MESES APÓS O INÍCIO DA LOCAÇÃO SEM EFETUAR O PAGAMENTO DOS ÚLTIMOS LOCATIVOS – PRETENSÃO DE JUSTIFICAR A INADIMPLÊNCIA POR FALTA DE CONDIÇÕES DE USO DO BEM – DESCABIMENTO – IMÓVEL SUBMETIDO A VISTORIA PRÉVIA, FEITA EM COMUM ACORDO ENTRE AS PARTES, ATESTANDO SUAS PLENAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE – AUSÊNCIA, ADEMAIS, DE QUALQUER RECLAMAÇÃO DA LOCATÁRIA DURANTE SUA PERMANÊNCIA NO IMÓVEL – CONDENAÇÃO DA LOCATÁRIA AO PAGAMENTO DE GASTOS COM PINTURA – DESCABIMENTO – ALÉM DE SER A DECISÃO EXTRA PETITA, ANTE AUSÊNCIA DE PEDIDO DESTA NATUREZA NA PETIÇÃO INICIAL, O EXÍGUO TEMPO DE PERMANÊNCIA DA LOCATÁRIA NO IMÓVEL DESAUTORIZA RECONHECER QUALQUER DETERIORAÇÃO DAS CONDIÇÕES EM QUE O RECEBEU, CAPAZ DE JUSTIFICAR ALGUM RESSARCIMENTO – CONDENAÇÃO AFASTADA – VALOR RECLAMADO NA INICIAL SUPERIOR AO EFETIVAMENTE DEVIDO, A EXIGIR CORREÇÕES QUE IMPORTARAM EM REDUÇÃO DO VALOR DA CONDENAÇÃO, COM DECAIMENTO EM MAIOR PROPORÇÃO DA LOCADORA – ALTERAÇÃO DAS VERBAS DE SUCUMBÊNCIA, NOS TERMOS DO ART. 85, § 2º DO CPC

RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO

VOTO Nº 49139

O juiz de primeiro grau, em ação de cobrança de locativos e encargos, derivados de contrato de locação residencial, culminou por julgar a ação parcialmente procedente, assim o fazendo para condenar a ré ao pagamento dos aluguéis vencidos desde dezembro de 2021 até março de 2022, descontado o pagamento relativo ao mês de dezembro/2021, acrescido de multa moratória de 10%, além do ressarcimento de despesas com pintura do imóvel.

Recorreu apenas a locatária, reclamando, em preliminar, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em razão do julgamento antecipado da lide, porquanto pretendia realizar produção de prova oral. No mérito, alegou que a rescisão do contrato ocorreu por culpa exclusivo da locadora, quem teria descumprido seu dever de entregar o imóvel em condições de habitabilidade, dizendo que apresentar uma série de problemas, tais como portas que não fechavam, pias e privada do banheiro vazando, infiltração e defeitos no sistema elétrico, impeditivos do uso regular do imóvel. Alegou, ainda, ter celebrado acordo verbal, mediante o qual pelo qual o valor da caução se prestaria para pagar quitar, ainda que parcialmente, os locativos dos meses de janeiro e fevereiro.

O ilustre relator sorteado encaminhou solução de

nulidade, reputando ter havido cerceamento de defesa em razão da não realização da prova oral reclamada pela parte, dizendo-a necessária para apuração de quem teria tido culpa pelo encerramento do contrato, em razão da falta de habitabilidade do imóvel, bem como a respeito do ajuste verbal sobre a utilização da caução para pagamento dos aluguéis vencidos em janeiro e fevereiro de 2022.

Divergi da solução proposta pelo ilustre relator. Estendido o julgamento, nos termos do art. 942 do CPC, foi a divergência acolhida pela maioria, cumprindo-me a redação do acórdão.

É o Relatório.

As partes celebraram contrato de locação residencial iniciado em 25/06/2021, tendo a locatária deixado de pagar o aluguel a partir de dezembro de 2021, ensejando a propositura da presente ação.

A alegação da ré de que o imóvel não reunia condições de habitabilidade em absolutamente nada convence. Neste particular, basta atentar para o termo de vistoria feito em comum acordo pelas partes quando do início da locação (fls. 42/77), o qual deixa absolutamente evidenciado que o imóvel se encontrava em perfeitas condições de uso, estando o termo, inclusive, instruído com várias fotografias demonstrativas de sua perfeita aptidão para servir de moradia á locatária.

Ademais, ainda que assim não fosse, é de se ter presente que a locação teve início em junho de 2021, tendo a locatária

deixado de pagar o aluguel a partir de dezembro de 2021, ausente durante estes seis meses de locação qualquer demonstração de insatisfação com as condições do imóvel, traduzindo questão apenas ventilada quando da contestação da demanda, após, inclusive, já tê-lo desocupado.

Ademais, o que reclamou a ré foi produção de prova oral, consistente na oitiva de um corretor de imóveis, destinada a demonstrar sua alegação de acordo verbal para descontar da caução dada os valores correspondentes aos aluguéis de janeiro e fevereiro de 2022.

Ora, é óbvio que o depoimento do corretor em nada se prestaria para comprovar os alegados vícios existentes no imóvel e, quanto ao acordo verbal, cabe obtemperar o seguinte.

A demanda, com pedido de despejo, foi proposta em 15/03/2022. Posteriormente, ainda antes da citação da locatária, a autora, em 13/04/2022, emendou a inicial. Dizendo ter a locatária desocupado imóvel, requereu, além dos locativos vencidos, o pagamento multa compensatória de três aluguéis por não ter a locatária entregado o imóvel nas mesmas condições em que o houvera recebido. Relevante anotar que, ao elaborar novo cálculo do débito, a autora promoveu o abatimento do valor recebido a título de caução, conforme se extrai da planilha de fls. 82. Assim, sem qualquer sentido a necessidade de se produzir prova oral para demonstrar acordo verbal de abatimento da caução se a própria autora promoveu o abatimento deste valor do total do débito.

Assim, afastada a pretensão de nulidade por

cercamento de defesa, ante a absoluta desnecessidade e inidoneidade da prova oral reclamada para a solução da lide, passo à análise do mérito.

Inicialmente observo que a ré/apelante, em contestação, requereu o benefício da justiça gratuita, não tendo sido o pedido apreciado pelo juiz de primeiro grau. Ao apelar, requereu o fosse o deferimento do pagamento das custas processuais para final do processo, após o trânsito em julgado. Nestas circunstâncias, apenas concedo à apelante a isenção do preparo recursal, nos termos do art. 98, § 5º, do CPC.

O magistrado de primeiro grau, após afastar a multa cominatória de três aluguéis, culminou por condenar a ré ao pagamento “...dos aluguéis de fls 82, acrescidos de atualização monetária e de juros legais de mora desde o vencimento de cada um, além de multa moratória de dez por cento, descontando-se o valor pago de fls. 136/137”, bem como ao pagamento do custo da pintura, considerados os orçamentos de fls 78/80.

Cabem aqui, algumas correções. Inicialmente observo que a autora, seja na petição inicial, seja na emenda à inicial de fls. 29/36, em momento algum, fez pedido de ressarcimento com gastos com nova pintura do imóvel, tendo se limitado a reclamar o pagamento de multa cominatória de três aluguéis, dizendo-a devida por ter a ré descumprido obrigação contratual de entregar o imóvel nas mesmas condições em que recebidas. Ora, afastada a multa cominatória, não se justifica a iniciativa do julgador de substituí-la pelo ressarcimento com gastos com pintura,

ausente pedido expresso neste sentido, traduzindo condenação *extra petita* que não pode subsistir. E, ainda que assim não fosse, se a locatária permaneceu no imóvel por cerca de oito meses, tendo-o recebido com pintura nova, segundo termo de vistoria (fl. 42), não tem nenhum sentido, dado ao exíguo tempo de permanência, dela exigir o pagamento de nova pintura, ausente qualquer demonstração de sua deterioração excepcional.

Por outro lado, tendo o magistrado apenas se referido “*aos aluguéis de fls 82*”, referindo-se à planilha de cálculo feita e juntada pela autora em 13/04/2022, na qual os locativos já se encontram reajustados, com juros de mora e multa moratória, havendo, ainda, a inclusão indevida de honorários advocatícios de 20%, há que se precisar melhor o valor da condenação, devendo ela corresponder aos quatro locativos devidos (dezembro de 2021 a março de 2022), com os acréscimos de correção, juros de mora e multa, à quantia de R\$ 7.324,12. Dela há que se abater o valor da caução de R\$ 3.200,00, chegando-se ao valor de R\$ 4.124,12. Considerando, ainda, ter o julgador reconhecido o pagamento parcial do aluguel dezembro no valor total de R\$ 1.400,00 (fls. 136/137), o valor final da condenação equivale a R\$ 2.724,12.

Daí resulta que, tendo a autora reclamado o pagamento da quantia de R\$ 10.388,94, mas recebendo apenas a quantia de R\$ 2.724,12, decaiu da maior parte do pedido, devendo ser diversa a distribuição da sucumbência. Ressalto que, embora afastada a condenação ao ressarcimento dos gastos com pintura, deixo de incluir o respectivo valor na distribuição da sucumbência, porquanto feito por iniciativa do julgador, ausente pedido expresso da autora.

Isto posto, pelo meu voto, **afasto a preliminar de nulidade por cercamento de defesa e, no mérito, dou parcial provimento ao recurso da ré para fixar o valor da condenação na quantia de R\$ 2.724,12, acrescida de multa moratória de 10%, correção monetária e juros de mora de 1% a.m. desde 13/04/2022 (planilha de fls. 82). Houve sucumbência recíproca, tendo a autora decaído em cerca de 80% do pedido. Assim, responderá ela pelo pagamento correspondente de 80% das custas e despesas processuais, cabendo à ré o pagamento dos 20% restantes. Quanto aos honorários advocatícios de sucumbência, fixo-os por equidade dada à baixa expressão econômica dos valores envolvidos. A ré deverá pagar ao advogado da autora a quantia de R\$ 1.000,00, cabendo à autora pagar ao advogado da ré a quantia de R\$ 1.500,00, tendo em vista seu decaimento em maior proporção.**

ANDRADE NETO
Relator Designado



Voto nº 7223

Apelação Cível nº 1001966-09.2022.8.26.0099

Comarca: Bragança Paulista

Apelante: Dalva Regina Del Fiume Bueno

Apelado: Luciana Crochiquia

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUERES E MULTA COMPENSATÓRIA NO VALOR DE TRÊS ALUGUERES.

SENTENÇA QUE, APLICANDO A TÉCNICA DO JULGAMENTO ANTECIPADO, JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS PARA, ASSIM, CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DOS ALUGUERES VENCIDOS DE DEZEMBRO DE 2021 A MARÇO DE 2022, DEDUZIDO O PAGAMENTO PARCIAL REALIZADO EM DEZEMBRO DE 2021, BEM COMO CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DA MULTA COMPENSATÓRIA, MAS REDUZIDA AO VALOR DA PINTURA DO IMÓVEL.

APELAÇÃO DA RÉ EM QUE ALEGA TER

EXPERIMENTADO CERCEAMENTO DE DEFESA, NA MEDIDA EM QUE NÃO PÔDE VER PRODUZIDA PROVA ORAL, MALGRADO REQUERIDA A TEMPO E MODO, PROVA QUE, SEGUNDO ARGUMENTA, É INDISPENSÁVEL À COMPROVAÇÃO DAS QUESTÕES FÁTICAS ALEGADAS, ADUZINDO QUE O ENCERRAMENTO DO CONTRATO SE DEU POR CULPA DA AUTORA EM RAZÃO DO IMÓVEL NÃO APRESENTAR CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE, ALÉM DE SE DEVER CONSIDERAR O AJUSTE FIRMADO NO SENTIDO DE QUE O VALOR DA CAUÇÃO FOSSE UTILIZADO PARA PAGAMENTO DOS ALUGUERES COM VENCIMENTOS EM JANEIRO E FEVEREIRO DE 2022.

APELO SUBSISTENTE. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. RÉ QUE NÃO PÔDE CONTAR COM UM PROCESSO JUSTO. SENTENÇA FORMALMENTE NULA.

CONTROVÉRSIA FÁTICA QUE CONTRAINDICA A APLICAÇÃO DA TÉCNICA DO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE, EXIGINDO QUE O JUÍZO DE ORIGEM APROFUNDE O EXAME DESSAS IMPORTANTES QUESTÕES FÁTICAS, RECONHECIDO O DIREITO PROCESSUAL DA RÉ À PRODUÇÃO DE PROVAS, NÃO CABENDO AO MAGISTRADO PREJULGAR O CONTEÚDO DA PROVA ORAL, SEM ANTES COLHÊ-LA, ALÉM DE A DEVER COTEJAR COM OUTROS



ELEMENTOS DE INFORMAÇÃO.

SENTENÇA FORMALMENTE NULA. RECURSO PROVIDO. SEM FIXAÇÃO DE ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença de fls. 191/193, que, em ação de cobrança alugueres e multa compensatória no valor de três alugueres, procedendo ao julgamento antecipado do mérito, julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento dos alugueres vencidos de dezembro de 2021 a março de 2022, deduzido o pagamento parcial realizado pela ré em dezembro de 2021, bem como condenar a ré ao pagamento da multa compensatória reduzida ao valor da pintura do imóvel.

Apela a ré sustentando o cerceamento de defesa, na medida em que não pôde produzir prova oral indispensável à comprovação dos fatos alegados, quais sejam, que o encerramento do contrato se deu por culpa da própria autora, em razão do imóvel não apresentar condições de habitabilidade, que o termo de vistoria de entrada não refletiria as reais condições do imóvel no início da locação e a existência de ajuste para que

o valor da caução fosse utilizado para pagamento dos alugueres com vencimentos em janeiro e fevereiro de 2022.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo – **em razão da gratuidade da justiça** – e contrarrazoado.

FUNDAMENTAÇÃO

Com o respeito que é deveras merecido ao entendimento formado pela maioria da douta turma julgadora após a realização de julgamento com o emprego da técnica prevista no artigo 942 do CPC/2015, pelo meu voto é de rigor o provimento a este recurso de apelação, com a declaração da nulidade formal da r. sentença.

Está enfeixado na garantia a um processo justo o direito de a parte poder produzir as provas que, pertinentes, tenham sido requeridas tempestivamente. Desse direito processual a ré utilizou-se a tempo e modo **(conforme fl. 141)**.

Sucedee, contudo, que o juízo de origem fez aplicar a técnica do julgamento antecipado da lide, o que não propiciou à ré contasse com

um processo justo.

Com efeito, as principais questões fáticas dizem respeito às alegações de que o encerramento do contrato se deu por culpa da própria autora, em razão da falta de habitabilidade do imóvel, que o termo de vistoria de entrada não refletiria as reais condições do imóvel no início da locação e que as partes teriam ajustado que o valor da caução seria utilizado para pagamento dos alugueres com vencimentos em janeiro e fevereiro de 2022, de maneira que não cabia ao juízo de origem senão que autorizar a produção da prova oral requerida pela ré, ora apelante, de modo que esse tipo de prova, cotejada com outros elementos de informação, pudessem supeditar o magistrado no julgamento da causa, que, no estágio em que recebeu a r. sentença, não estava ainda em condições adequadas ao julgamento, que assim se mostrou açodado.

Não cabia ao juízo de origem, de resto, prejudicar o conteúdo da prova oral que a ré pretende produzir. Deve, por óbvio, aguardar que esse conteúdo seja produzido, para então valorá-lo em azado momento no processo, quando estiver a proferir sentença.

Destarte, a r. sentença, por não estar devidamente fundamentada, havendo, pois, a necessidade da produção de provas, deve

conduzir o juízo de origem a proferir decisão de organização e saneamento do processo, reconhecendo a existência da referida controvérsia fática, e não fazendo tábua rasa do direito processual da ré à produção da prova requerida, para assim determinar seja a prova produzida.

Por meu voto, portanto, “concessa venia” ao entendimento formado pela maioria da douta turma julgadora, **dou provimento** ao recurso de apelação, para declarar a nulidade formal da r. sentença, determinando ao juízo de origem profira decisão de organização e saneamento do processo, reconhecendo a existência da referida controvérsia fática, e possibilitando à ré, bem assim à parte contrária, produzam as provas requeridas.

Considerando que se declarou nula a r. sentença, e que por isso o processo retomará seu curso regular até receber, a seu tempo, sentença, quando então se definirá a questão dos encargos de sucumbência, pelo meu voto neste recurso não se os fixam.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR VENCIDO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	8	Acórdãos Eletrônicos	ALBERTO DE OLIVEIRA ANDRADE NETO	2A4EF85D
9	14	Declarações de Votos	VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE	2A500BD5

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1001966-09.2022.8.26.0099 e o código de confirmação da tabela acima.