



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360712

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000211-65.2024.8.26.0523, da Comarca de Salesópolis, em que é apelante/apelado MARCO ANTONIO FREIRE DE FARIA, é apelada/apelante ANA PAULA DA SILVA SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram Provimento ao recurso da ré e deram parcial provimento ao recurso do autor. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000211-65.2024.8.26.0523

Comarca: Salesópolis

Apelante/Apelado: Marco Antonio Freire de Faria

Apelado/Apelante: Ana Paula da Silva Santos

MMª Juíza de 1º Grau: ISABELLA CAROLINA MIRANDA RODRIGUES.

VOTO Nº 11466/2025 – FRG.

APELAÇÃO – Locação de Imóvel Para Fins Residenciais - Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis - Autor alega que firmou contrato de locação de um imóvel com a ré, ocorre que requerida deixou de efetuar o pagamento dos aluguéis e encargos - Sentença de procedência.

Apelação do autor, para retificar o valor da causa para R\$ 11.347,20, sendo 12 vezes o valor do aluguel; para condenar a ré no pagamento dos aluguéis, despesas e acessórios da locação vencidos e vincendos até a data da efetiva devolução das chaves, com os consectários legais; para condenar a ré no pagamento da multa proporcional correspondente a três vezes o valor do aluguel apurado R\$ 2.479,16; para descontar do valor apurado do débito referente a caução depositado pela Apelada no valor de R\$ 1.700,00; bem como na condenação da ré ao pagamento de multa por litigância de má-fé - Exame: Restou incontroverso nos autos o inadimplemento contratual pela ré, conforme os artigos 9º, III e 23, da Lei nº 8.245/9 – Se tratando de despejo por falta de pagamento c/c cobrança, o valor da causa deve corresponder a doze aluguéis, artigo 58, III, da Lei 8.245/1991 - Prevalência da lei especial em face da regra geral prevista no artigo 292 do Código de Processo Civil - Ré que realizou a entrega das chaves somente em 10/09/2024, responsabilidade da locatária subsiste até a efetiva entrega das chaves, bem como das prestações vencidas e vincendas, conforme o artigo 39, da Lei nº 8.245/91 e artigo 323, do CPC - De forma justa, mantenho a multa contratual estipulada de forma proporcional no valor de R\$ 779,16 em razão da dos descumprimentos das cláusulas contratuais, termos do artigo 413 do Código Civil - Verifica-se que a ré prestou caução ao autor no valor de R\$ 1.700,00, sendo assim, essa quantia deverá ser descontada do valor total do débito da locatária - Multa por litigância de má fé afastada, pois, a boa-fé se presume e o contrário não ficou evidenciado no presente caso.

Apelação da ré, para excluir a cobrança das contas de consumo de água e energia elétrica no valor de R\$ 368,04 – Exame: Descabimento - Restou incontroverso nos autos a

relação locatícia existente entre as partes, bem como restou incontroverso o inadimplemento dos alugueres e dos encargos locatícios - Apelante que não se desincumbiu do ônus que lhe competia de provar nos autos fatos impeditivos, modificativos e extintivos do direito autoral, ex vi do artigo 373, II, do Código de Processo Civil - O pagamento dos alugueres e encargos locatícios devem ser provados por meio de recibo de quitação fornecido pelo credor, inteligência dos artigos 319 e 320, do Código Civil - Precedentes do E. STJ e desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença reformada - RECURSO DO AUTOR PARCIAL PROVIMENTO E IMPROVIDO O RECURSO DA RÉ.

Vistos.

Trata-se de Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis, proposta por MARCO ANTÔNIO FREIRE DE FARIA que contende com ANA PAULA DA SILVA SANTOS no qual foram julgados procedentes os pedidos formulados pela parte então autora, conforme descritos na petição inicial (fls. 1/7).

Prolatada a r. Sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“Ante o exposto, julgo PROCEDENTES os pedidos iniciais para: (i) DECLARAR a rescisão do contrato entabulado entre as partes; (ii) CONDENAR a ré ANA PAULA DA SILVA SANTOS ao pagamento de R\$ 779,16 a título de multa por descumprimento contratual; e (ii) DETERMINAR o despejo da ré ANA PAULA DA SILVA SANTOS do imóvel indicado na inicial. Faculto a saída voluntária com entrega das chaves, no prazo de quinze dias. Ultrapasso o prazo sem cumprimento, expeça-se mandado de despejo, desde já deferido o reforço policial se necessário. Dada a sucumbência, condeno a ré ANA PAULA DA SILVA SANTOS, ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários de sucumbência que arbitro em 10% sobre o valor da

condenação, a ser corrigido, desta data, segundo a Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais Egrégio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Os juros moratórios correm do trânsito em julgado, na esteira do disposto pelo artigo 85, §16º do Código de Processo Civil. Deverá ser observada a gratuidade de justiça concedida à ré. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se”.

Embargos de Declaração opostos pelo autor (fls. 137/141), no qual, foram parcialmente acolhidos pela r. decisão de fls. 148/152.

No presente instante, inconformadas, recorrem ambas as partes.

Inconformado, o autor-apelante interpõe o Recurso de Apelação (fls. 159/174), com fulcro nos artigos 994 a 1014, ambos do Código de Processo Civil, para que seja reformada, a r. sentença de fls. 128/134, aduzindo em síntese, que o valor da causa deve ser, no caso de prestações vencidas e vincendas, o valor correspondente a uma prestação anual (12 meses de aluguel), conforme esculpido no § 2º do inciso VIII do artigo 292 do CPC; sendo assim a condenação dos aluguéis e acessórios devem limitar-se até a data da entrega das chaves; para que a multa contratual seja majorada para três vezes o valor de R\$ 850,00, no total de R\$ 2.550,00, dividido por $36 \times 35 = R\$ 2.479,16$; bem como pra descontar desse valor a quantia de R\$ 1.700,00, referente a caução prestada.

Pugna, para que o recurso seja conhecido e provido, para reformar a r. sentença, a fim de que a ação seja julgada totalmente procedente,

para corrigir o valor da causa para R\$ 11.347,20; para condenar a ré no pagamento dos aluguéis, despesas e acessórios da locação vencidos e vincendos até a data da efetiva devolução das chaves, ocorrido em 10/09/2024, com os consectários legais previstos em contrato; para condenar a ré no pagamento da multa proporcional correspondente a 03 vezes o valor do aluguel apurado R\$ 2.479,16; para descontar do valor apurado do débito o caução depositado pela Apelada no valor de R\$ 1.700,00; na condenação da ré ao pagamento de multa por litigância de má-fé; bem como na majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais

Recurso tempestivo conforme o artigo 1003, §5º do Código de Processo Civil.

Preparo recursal recolhido, nos termos do artigo 1007, caput, do Código de Processo Civil (fls. 175/176).

A ré, igualmente recorre, interpondo o Recurso de Apelação (fls. 181/184), com fulcro nos artigos 994 a 1014, ambos do Código de Processo Civil, para que seja reformada, a r. sentença de fls. 128/134, aduzindo em síntese, que o Apelado pleiteou o pagamento das contas de consumo de água e energia elétrica, referente as faturas de 25/03/2024 – R\$ 119,20, (fls. 43), 24/04/2024 – R\$ 123,22 (fls. 44), 02/05/2024 – R\$ 50,28 (fls. 45) e 25/04/2024 – R\$ 75,34 (fls. 46), totalizando a quantia de R\$ 368,04; contudo, não foi observado que a Apelante também realizou o pagamento das contas de água e energia elétrica dos referidos meses, comprovando-se às fls. 75/80 e 82/94.

Pugna, para que a apelação seja recebida em ambos os efeitos (devolutivo e suspensivo - artigo 1012, CPC), no mérito, para que o recurso seja

conhecido e provido, para reformar a r. sentença, para excluir a cobrança das contas de consumo de água e energia elétrica no valor de R\$ 368,04; bem como na condenação do autor ao pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais.

Recurso tempestivo conforme o artigo 1003, §5º do Código de Processo Civil.

Dispensada do recolhimento do preparo recursal, tendo em vista que a parte apelante é beneficiária da justiça gratuita, nos termos do artigo 1007, § 1º, do Código de Processo Civil (fls. 130).

Os apelados, devidamente intimados nas fls. 180 e 196, nos termos do artigo 1010, § 1º do Código de Processo Civil, para, querendo, oferecerem suas manifestações no prazo legal de 15 dias úteis, nos termos do artigo 1010, § 1º do Código de Processo Civil ou, se for o caso, no prazo legal de 30 dias úteis, artigos 180, 183, 186, *caput* e §3º, 229, do Código de Processo Civil, sendo assim, ambas as partes, apresentaram suas contrarrazões, requerendo que seja negado provimento ao recurso da parte adversa, bem como para que seja majorado o pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais (fls. 188/192 - ré) e (fls. 197/211 - autor).

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução de nº 772/2017 e 903/2023 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo (fls. 215 – autor).

Os recursos estão formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso do autor merece PARCIAL PROVIMENTO, enquanto

o recurso da ré merece ser totalmente IMPROVIDO.

O que se extrai dos autos é que a parte autoral alega que é o legítimo possuidor do imóvel localizado na Rua Alferes José Luiz de Carvalho, nº 311, no qual, foi locado para a ré, pelo prazo de 36 meses, iniciando-se em 19/01/2024, com término previsto para 18/01/2027, no valor mensal de R\$ 850,00, com vencimento todo dia 10 de cada mês, aduz que houve o pagamento de caução no valor de R\$ 1.700,00, que corresponde a 2 meses de aluguel, pago ao locador em 06 de setembro de 2023. Alega que todas as despesas incidentes sobre o imóvel seriam de responsabilidade da locatária, informa que fora estipulado que a locatária deveria providenciar a alteração para seu nome, das contas de consumo de água e energia elétrica, que no caso de descumprimento contratual, a parte que infringisse as cláusulas seria compelido a pagar multa correspondente à 3 vezes o valor do aluguel, aduz que a locatária não providenciou a transferência das contas, além disso, está em atraso no pagamento das contas energia e água, aduz ainda, que as contas estão em nome da locatária anterior, a qual está sob o risco de ter o nome negativado por negligência da ré, que não restando alternativa senão a propositura da presente ação.

Primeiramente, restou prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso, nos termos do artigo 1.012, do Código de Processo Civil, ante o julgamento da apelação pela C. Câmara.

É incontroverso a relação jurídica existente entre as partes, sendo que o apelado locou um imóvel para fins residencial aos apelantes (fls. 9/16 – Contrato de Locação Residencial), nos termos do artigo 374, III, do Código de Processo Civil, *in verbis*, que:

“Art. 374. Não dependem de prova os fatos:

III - admitidos no processo como incontroversos”;

A começar, em análise do recurso de apelação interposto pelo autor-apelante.

Respeitando o entendimento contrário da MMª Juíza de origem, a r. sentença merece ser reformada.

Observa-se que se trata de ação de despejo cumulada com pedido de cobrança, sendo assim, o valor da causa deve corresponder à soma de valores de doze meses de aluguel com o saldo devedor pretendido na ação de cobrança, conforme o artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91, *in verbis*, que:

“Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento”;

Prevalência da lei especial em face da regra geral prevista no artigo 292 do Código de Processo Civil.

Nesse sentido segue alguns casos análogos julgados pelo E. STJ:

“Conforme disposto acima, o artigo referido pelo agravante somente é aplicável nas ações:

(1) de despejo;

(2) de consignação de pagamento de aluguel e acessório de

locação;

(3) revisionais de aluguel; e

(4) renovatórias de locação, o que não é a hipótese dos autos. Este Superior Tribunal de Justiça já decidiu que, para a definição do valor da causa nas ações de despejo cumuladas com cobrança deve prevalecer, em razão da especialidade, a lei de locação sobre a lei processual, de caráter geral, uma vez que, nestes casos, os pedidos formulados derivam do mesmo título.” (Agravo em Recurso Especial nº 2.186.536, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 06/03/2023).

Eis os precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo cumulada com pedido de cobrança. Contrato de locação. Bem imóvel. Decisão que determina emenda da petição inicial para adequação do valor da causa e indefere pedido liminar de despejo em razão da existência de garantia contratual. Inconformismo da parte. **Valor da causa. Prevalência da regra especial sobre a geral. Valor da causa nas ações de despejo cumulada com cobrança deve corresponder a doze aluguéis. Artigo 58, caput e III, da Lei nº 8.245/91. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça.** Garantia contratual. Locatário que prestou caução como garantia do contrato celebrado com a agravante. Exaurimento da garantia em razão de o saldo devedor ser superior à caução prestada. Ausência de garantia. Requisitos legais do artigo 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91 presentes. Ordem liminar de despejo deferida mediante caução a ser prestada pela parte*

locadora (artigo 59, §1º, da Lei nº 8.245/91). Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido, com determinação”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2198479-65.2024.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024) (grifo nosso);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos da locação. (...) Valor da causa nas ações de despejo, ainda que cumulada com cobrança, deve corresponder a doze meses de aluguel. Inteligência do artigo 58 da Lei 8.245/1991. Prevalência da lei especial em face da regra geral prevista no artigo 292 do Código de Processo Civil. (...) RECURSO PROVIDO.”
(TJSP; Agravo de Instrumento 2086681-02.2024.8.26.0000; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024) (grifo nosso).

Portanto, fica reconhecido a adequação do valor atribuído às ações de despejo e cobrança de aluguéis e encargos moratórios em razão do inadimplemento das obrigações pactuadas em contrato de locação de bem imóvel.

No que tange ao pedido de condenação da ré ao pagamento dos aluguéis vencidos e a vencer até a efetiva entrega das chaves, com razão o autor.

Observo ainda, que a inclusão de parcelas vencidas no curso da ação na condenação a cumprimento de obrigação de trato sucessivo independe de pedido expresso do autor, nos moldes do artigo 323 do Código de Processo Civil, *in verbis*, que:

“Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las”.

Feitas estas considerações, de rigor, condenar a ré ao pagamento dos alugueres vencidos e os vincendos no curso da ação até a data efetiva da entrega das chaves, que se deu em 10/09/2024

“Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei”. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Tem-se que o locador tem direito de receber os rendimentos (aluguel) do locatário, referente a sua propriedade, decorrente do domínio sobre o imóvel, devendo ser respeitado o princípio da *pacta sunt servanda*, sendo que os alugueres e os demais encargos financeiros só cessarão após a entrega das chaves, com vistoria do imóvel, assim obtendo o Termo de Quitação.

Com efeito os artigos 9º, III e 23, da Lei nº 8.245/91, que dispõe que:

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”;

“Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato”;

Ademais, observo que somente em 02/05/2016 a requerida realizou a entrega das chaves em juízo (fls. 140 Termo de Exibição e Depósito de Chaves).

Vale ressaltar, que qualquer garantia da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que seja prorrogada por prazo indeterminado, conforme o artigo 39, da Lei nº 8.245/91: *in verbis*, que:

“Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)”.

Eis os precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. ENTREGA DE CHAVES ANTES DA

CONTESTAÇÃO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO AUTOR ACOLHIDO. POSSIBILIDADE DE ACRÉSCIMO DOS ALUGUÉIS VINCENDOS NO CURSO DA AÇÃO. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 323, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INSURGÊNCIA DOS REQUERIDOS AFASTADA. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AO CASO CONCRETO. CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE É REGIDA POR LEGISLAÇÃO ESPECIAL. PRECEDENTES DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RELAÇÕES JURÍDICAS NÃO POSSUEM OS ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS DA RELAÇÃO DE CONSUMO. LEGITIMIDADE PASSIVA DOS FIADORES. FIADORES SÃO RESPONSÁVEIS PELO ALUGUEL ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 39, DA LEI 8.245/91. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL COM PRAZO DETERMINADO (12 MESES). LOCATÁRIOS QUE PERMANECERAM NO IMÓVEL, PRORROGANDO A LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO (ART. 56, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI 8.245/91). AUSÊNCIA DE PROVAS APTAS A MODIFICAR, EXTINGUIR OU IMPEDIR O DIREITO DO LOCADOR. PROVAS NÃO SE REFEREM AOS PERÍODOS COBRADOS. RECURSO DO AUTOR PROVIDO. RECURSO DOS REQUERIDOS DESPROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1001132-75.2021.8.26.0637; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tupã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023).

No que se refere na majoração do valor da multa contratual, sem razão o autor, que diante da rescisão contratual, o valor da multa não poderá ser muito baixo e nem muito elevado, pois o valor pretendido se mostra

desproporcional, no caso concreto, sua diminuição e não isenção total do valor da multa é medida que se impõe, nos termos do artigo 413 do Código Civil, *in verbis*, que:

“Art. 413. A penalidade deve ser reduzida eqüitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”.

Destarte, de forma justa, de rigor, manter a condenação da ré ao pagamento do valor da multa contratual de forma proporcional no valor de R\$ 779,16, pelo descumprimento das cláusulas constante no contrato celebrado entre as partes.

Eis os precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado:

“AÇÃO DE COBRANÇA. Contrato de locação de imóvel com fins comerciais. Rescisão antecipada pelo locatário. Apresentação de Reconvenção pelo locatário, com cobrança do indébito pelo dobro. SENTENÇA de parcial procedência da Ação e de improcedência da Reconvenção. APELAÇÃO só da locadora, que insiste no integral acolhimento do pedido inicial, com a condenação do locatário demandado ao pagamento (i) dos alugueis e encargos dos meses de junho e julho de 2019, (ii) da diferença entre o valor pago a título de aluguel desde setembro de 2018 e o valor devido, considerando o reajuste anual previsto no contrato, e (iii) das multas previstas nas cláusulas 2.3 e 2.3.1 do contrato, de forma cumulativa, ante a rescisão antecipada do ajuste sem observância da

*comunicação com antecedência prévia de noventa (90) dias. EXAME: pretensão de cobrança do reajuste de aluguéis que havia mesmo de ser afastada ante a ocorrência da "supressio", decorrente do comportamento contraditório da locadora, que anuiu com a cobrança sem o acréscimo ao longo de toda a relação contratual. **Multa compensatória incidente pela rescisão antecipada que havia mesmo de ser calculada de forma proporcional ao prazo remanescente do contrato, "ex vi" do artigo 4º, da Lei nº 8.245/91, sem a cumulação com a outra multa, sob pena de configurar "bis in idem", já que incidente em razão do mesmo fato.** Ausência de prova do pagamento dos aluguéis e encargos relativos aos meses de junho e julho de 2019. Ônus de provar o pagamento dos aluguéis que é do locatário, "ex vi" do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Acolhimento da cobrança desses aluguéis inadimplidos que era de rigor. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1104260-44.2019.8.26.0100; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023) “: 22/09/2022; Data de Registro: 22/09/2022) **(grifo nosso)**;*

“APELAÇÃO. Ação de cobrança de aluguéis e despesas de reparos e pintura do imóvel. SENTENÇA de parcial procedência. Apelação da autora, pugnando pelo acolhimento integral do pedido inicial. EXAME: Laudo de vistoria de saída unilateral. Impossibilidade de constatar se

*os danos foram ocasionados pelos inquilinos ou se decorrentes do uso do imóvel. Ônus da prova que compete ao locador, nos termos do artigo 373, I, do Código de Processo Civil. Simples vistoria produzida unilateralmente pelo locador, sem a observância do contraditório, não serve para amparar pretensão indenizatória por danos ao seu imóvel. **Multa contratual que deve ser proporcional ao tempo remanescente do contrato, 165 dias, considerando o valor do aluguel à época da rescisão. Pedido acolhido nesse aspecto. Inteligência do art. 4º da Lei nº 8.245/91.** Afastamento dos honorários de 20% previstos no contrato de locação, que configuram honorários sucumbenciais cujo arbitramento cabe ao D. Juiz a quo. Precedentes. Sentença parcialmente reformada. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO**". (TJSP; Apelação Cível 1002854-35.2022.8.26.0565; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2023; Data de Registro: 25/04/2023) **(grifo nosso)**.*

Vale ressaltar que a ré prestou ao autor a quantia de R\$ 1.700,00 a título de caução, sendo assim, este valor deverá ser descontado do valor total da dívida da ré.

No que concerne ao pedido de condenação da parte apelante em multa por litigância de má fé, não merece ser acolhida, pois, restou configurado apenas o exercício do direito de ação, motivo pelo qual não se aplica a penalidade requerida de litigância de má-fé, porquanto, não se vislumbra a presença dos requisitos dos artigos 79, 80 e 81, ambos do Código de Processo

Civil.

Ademais, a boa-fé se presume e o contrário não ficou evidenciado no presente caso. É já do entendimento pretoriano que *“não caracteriza má-fé a litigância só porque a parte emprestou a determinado dispositivo de lei ou a certo julgado uma interpretação diversa da que neles efetivamente contida ou desafeiçoada ao entendimento que lhe dá o juízo”* (STJ-1ª Turma, REsp 21.185-6-SP, Rel. Min. Cesar Rocha).

Por conseguinte, a r. decisão atacada, foi bem analisada, e os requisitos legais previstos na legislação processual foram respeitados. Sendo assim, a fragilidade dos argumentos apresentados pelo recorrente impede a reforma da r. sentença.

Por conseguinte, o recurso do autor-apelante merece ser PARCIALMENTE PROVIDO.

No que tange ao recurso de Apelação da ré-apelante, verifica-se que merece ser totalmente IMPROVIDO.

Com o devido respeito às razões recursais, malgrado a insistência da parte apelante, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos, entretanto, devem ser acrescentadas algumas considerações.

Restou incontroverso nos autos a relação locatícia entre as partes, sendo que a autor locou um imóvel a ré, bem como restou incontroverso o inadimplemento dos alugueres e encargos locatícios, conforme os artigos 319 e 320, do Código Civil, *in verbis*, que:

“Art. 319. O devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada.

Art. 320. A quitação, que sempre poderá ser dada por instrumento particular, designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante”.

Verifica-se que a apelante não se desincumbiu do ônus que lhe competia, de provar fatos impeditivos, modificativos e extintivos do direito da parte autoral, pois, caberia, no mínimo, ter colacionado aos autos documentos aptos a comprovar suas alegações, de que realizou pagamentos referentes aos aluguéis, nos termos dos artigos 405 a 429, ambos do Código de Processo Civil.

É incontroverso nos autos os débitos, de outro lado, não há comprovação da purgação da mora, inclusive, o autor comprovou que efetuou o pagamento das contas atrasadas (fls. 43/47), conforme o artigo 62, II, da Lei nº 8.246/1991.

“Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009).

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial,

incluídos: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)".

Sendo assim, não restou comprovado nos autos a verossimilhança das alegações e da matéria que fundamenta a apelação, inclusive, a parte autoral não detém com exclusividade os meios necessários à comprovação dos fatos que nutrem a matéria dos autos.

Quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito deduzido na inicial, a requerida descumpriu o que dispõe o artigo 373, II, do Código de Processo Civil:

"Art. 373. O ônus da prova incumbe:

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

Na lição dos irmãos MAZEAUD, a respeito, escreve MARTINHO GARCEZ ("Prática de Responsabilidade Civil", 2ª ed., Editora Jurídica e Universitária Ltda., p. 45):

"O que a ciência jurídica tem estabelecido, em definitivo, no campo da responsabilidade civil resultante do ato ilícito é o seguinte: quando uma imprudência ou negligência é provada contra o agente, não há necessidade de investigar além disso; desde que, afastada essa culpa, o dano não se teria verificado, não há necessidade de mais nada para impor a condenação".

Por oportuno, deve ser prestigiado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada, no que tange que a requerida não trouxe aos autos qualquer prova de que realizou o pagamento

dos aluguéis e encargos locatícios:

“Ademais, é importante salientar que o despejo da ré já foi devidamente determinado, e não há nos autos qualquer notícia de inadimplemento das obrigações locatícias durante o trâmite processual. Esse fato, aliado à ausência de controvérsia sobre a adimplência, reforça a conclusão de que a ré tem cumprido regularmente com suas obrigações contratuais, não havendo fundamento para a alegação de omissão quanto aos aluguéis devidos até a entrega das chaves”.

Eis os precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado:

*“AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Contrato de locação de bem imóvel. Locadora demandante que reclama a inadimplência da locatária demandada, pugnando pelo despejo com a condenação dela no pagamento dos locativos e encargos, além de multa contratual equivalente a três (3) aluguéis. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO da requerida, que alega excesso de cobrança em razão da multa contratual, pugnando pela redução do débito cobrado e pelo parcelamento da dívida. **EXAME: Relação locatícia havida entre as partes que restou incontroversa nos autos. Multa contratual que, ante a rescisão antecipada da avença, era mesmo devida. Excesso do valor cobrado que não restou demonstrado. Pagamento que deve ser provado mediante regular recibo de quitação fornecido pelo credor, "ex vi" dos artigos 319 e seguintes do Código Civil. Demandada que não se desincumbiu do ônus de***

demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito reclamado na inicial, a teor do disposto no artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Imposição de aceitação de acordo para o parcelamento que não encontra amparo legal, por afrontar o princípio da autonomia da vontade na relação contratual. Majoração da verba honorária sucumbencial para doze por cento (12%) do valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1002078-91.2023.8.26.0438; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 4ª Vara; Data do Julgamento: 19/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023) (grifo nosso);

"LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Contrato escrito. Expressa previsão de reajustamento anual do aluguel e cobrança de encargos moratórios em caso de inadimplência ou atraso no pagamento. Prova oral que não comprovou ter o autor eximido os réus de tais verbas. Prova das alterações ou aditamentos no contrato escrito que, ademais, deve obedecer a mesma forma Ausência de prova documental apta a demonstrar a quitação dos aluguéis e encargos cobrados. Prova de natureza eminentemente documental, que cabia ao réu produzir (art. 373, II, CPC). Prova de quitação que se faz com exibição de recibo emitido pelo credor (art. 320, CC). Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1002340-33.2018.8.26.0562; Relator

(a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2020; Data de Registro: 08/04/2020) (grifo nosso);

“DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – LOCADORA QUER A RESCISÃO DO CONTRATO E RETOMADA DO IMÓVEL. RECONVENÇÃO – LOCATÁRIA BUSCA CONDENÇÃO DA LOCADORA/AUTORA AO PAGAMENTO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL E QUER INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO E IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. APELA A RÉ/RECONVINTE – NEGA A INADIMPLÊNCIA. AFIRMA QUE TEVE DIVERSOS GASTOS COM O IMÓVEL PARA TORNA-LO UTILIZÁVEL E QUE A AUTORA NÃO CUMPRIU O CONTRATO. CONTRATO ASSINADO E VÁLIDO, QUE NÃO DESCREVE AS SUPOSTAS OBRAS ESSENCIAIS. AUSENTE COMPROVAÇÃO DE QUE O IMÓVEL ESTAVA SEM CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE. NÃO HOUE VISTORIA. LOCATÁRIA QUE NÃO COMPROVOU FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DA LOCADORA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 373, INCISO II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO DESPROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1003020-91.2022.8.26.0266; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 1ª Vara; Data do Julgamento: 15/06/2023; Data de Registro: 15/06/2023) (grifo nosso);

“APELAÇÃO. Ação de despejo cumulada com cobrança. Sentença de parcial procedência. Apelação de um dos réus,

alegando cerceamento de defesa, adimplemento dos valores e direito à indenização por benfeitorias. Exame: Desacolhimento. Cerceamento de defesa não verificado. Comprovação do adimplemento de aluguéis não configurada. Demonstração do pagamento exige apresentação de prova documental. Inteligência do art. 319 e 320 do Código Civil. Ausência de juntada de comprovantes ou qualquer indício de fato constitutivo de seu direito. Inteligência do art. 373 do Código de Processo Civil. Benfeitorias não comprovadas. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1007450-60.2021.8.26.0189; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2023; Data de Registro: 26/04/2023) (grifo nosso).

Por conseguinte, a r. decisão atacada, foi bem analisada, e os requisitos legais previstos na legislação processual foram respeitados. Sendo assim, a fragilidade dos argumentos apresentados pelo recorrente impede a reforma da r. sentença.

Destarte, feitas estas observações, fica o recurso do autor PARCIALMENTE PROVIDO, enquanto o recurso da ré merece ser totalmente IMPROVIDO.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Em sentença, os honorários advocatícios foram arbitrados em

10% sobre o valor da condenação, pelo presente, ficam majorados para 12% do mesmo referencial. Observe-se o benefício da justiça gratuita concedido ao autor/requerido (se for o caso), nos termos do artigo 98 §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil.

Vale ressaltar que se considera prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário incapaz de negativamente influir na conclusão adotada no presente recurso.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista no artigo 1026, §2º, do Código de Processo Civil, dispõe que:

“Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso.

§ 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa”.

Diante do exposto, pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso da ré e DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso do autor, nos termos da fundamentação.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)