



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000387930

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1130090-70.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes TABAS TECNOLOGIA IMOBILIÁRIA LTDA. e LEONARDO RODRIGUES MORGATTO, é apelada NELITA TENUTA.

ACORDAM, em 29ª 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 Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 8 de abril de 2025

Themístocles **NETO BARBOSA FERREIRA**

PRESIDENTE E RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

COMARCA: São Paulo – 28ª. Vara Cível do Foro Central
APTE.: Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda. e outro
APDA.: Nelita Tenuta
JUÍZA: Juliana Pitelli da Guia
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 18.343

EMENTA: Locação de imóvel – Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e penalidades contratuais – Sentença de procedência – Apelo dos réus – A relação contratual mantida entre as partes, assim como o inadimplemento consignado na inicial, são matérias incontroversas. As partes controvertem em relação à suficiência do depósito judicial efetuado pelos réus, ora apelantes, para fins da purgação da mora, ou eventual possibilidade de aplicação da teoria do adimplemento substancial, aplicável à espécie, vez que, segundo alegam os apelantes, a diferença pleiteada pela autora é de valor ínfimo e se refere a atualizações dos valores. – Nos termos da inicial e do demonstrativo de cálculo que a instruiu, requereu a autora o despejo e cobrança do montante de R\$ 7.583,13 (IPTU e condomínio vencidos ref. junho/2023 a setembro/2023, atualizado até 01/09/2023). Devidamente citados, os réus efetuaram pagamento, mediante depósito judicial no valor de R\$ 9.806,99, no dia 13/10/2023, para fins de purgação da mora. Ato contínuo, instaurou-se a primeira controvérsia que se resumiu à data da atualização do cálculo, tendo em vista que os réus elaboraram planilha atualizada até 01/09/2023. Todavia, a atualização deveria ter ocorrido até 01/10/2023, pelo que, razão havia para cobrança da diferença correspondente a atualização monetária no valor de R\$ 95,63. Com efeito, verificada a diferença de valor pelo locador, o locatário pode complementar o depósito, de modo a purgar integralmente a mora e evitar a rescisão da relação ex locato, como determina o inc. III, do art. 62, da Lei de Locação. Outrossim, de rigor concluir que a teoria do adimplemento contratual não comporta aplicação na espécie, uma vez que a lei prevê a complementação do depósito, justamente com a finalidade de corrigir eventuais distorções de valor. Logo, de rigor reconhecer que o valor de R\$ 95,63 não merece ser desconsiderado, para fins de purgação da mora. – Outrossim, a autora reclamou que as despesas de IPTU (ref. outubro/2023 e novembro/2023), e taxa condominial de novembro/2023 também estavam em aberto (R\$ 2.125,31), pelo que apresentou cálculo apontando débito de R\$



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2.220,94 (R\$ 95,63 + R\$ 2.125,31), e requereu a intimação dos requeridos para complementarem o valor devido. Em 03/01/2024, os réus efetuaram complementação do pagamento, mediante depósito judicial de R\$ 5.241,09, visando à quitação definitiva e reconhecimento da purgação da mora. Os dados coligidos aos autos indicam que a autora havia juntado planilha atualizada para 01/01/2024, no valor de R\$ 4.651,09. Logo, forçoso convir que o depósito efetuado em 03/01/2024 (R\$ 5.241,09), àquela época, se mostrava suficiente à purgação da mora. – Todavia, outra questão foi alegada pela autora, relativamente aos valores que se venceram no curso da ação (ref. janeiro/2024 a junho/2024). Inteligência do inc. V, do art. 62 da Lei de Locação. Por força de tal alegação, sobrevieram depósitos nos valores de R\$ 3.564,49 e R\$ 19.405,16. E, em que pese tais depósitos terem compreendido alguns valores fora dos respectivos vencimentos verifica-se que houve regularização, com os devidos acréscimos de correção monetária, juros de mora de 1%, multa de 10% e honorários de 20%. Destarte, quando da prolação da r. sentença, além de os réus já terem purgado a mora, em 03/01/2024, fato é que comprovaram nos autos a regularização das parcelas que se venceram no curso da ação, com consectários legais. Outrossim, demonstraram o regular pagamento dos aluguéis que se sucederam a partir de julho/2024, o que não foi impugnado pela apelada em contrarrazões. Logo, ante as peculiaridades do caso concreto, a conclusão que se impõe a de que houve purgação da mora, não se mostrando razoável a rescisão do contrato com consequente despejo. Destarte, de rigor a reforma da r. sentença, para julgar improcedente a ação, com determinação de revogação do despejo. Sucumbência dos réus, ante o princípio da causalidade. – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de alugueres e penalidades contratuais, ajuizada por **Nelita Tenuta** em face de **Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda. e Leonardo Rodrigues Morgatto**.

Pela r. sentença de fls. 202/204, complementada pela decisão de fls. 226, cujo relatório adoto, o Juízo *a quo* julgou procedente a ação e assim o fez “*para DECRETAR a rescisão do contrato de locação do imóvel sito à Alameda Jau, nº 1592, apartamento 22, nesta Capital, bem como CONDENAR os réus, Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda e Leonardo Rodrigues Morgatto, solidariamente, ao pagamento dos aluguéis e demais encargos contratuais, até a data da efetiva desocupação do imóvel. (...) A partir da publicação da presente, concedo o prazo para desocupação voluntária, conforme estabelece o art. 63, caput e § 1º, da Lei de Locações, de 15 (quinze) dias, pois entre citação e esta sentença decorridos mais de quatro meses.*” (sic – fls. 203/204).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em consequência, condenou os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor atualizado da condenação.

Com efeito, considerou o Juízo *a quo* que: “(...). O processo encontra-se pronto para julgamento, nos termos do art. 355, inc. I do Código de Processo Civil. Com efeito, em que pese o decidido às fls. 141/143, fato é que a pretensão da autora cingia-se à decretação de rescisão do contrato e do despejo, caso não purgada a mora pelos locatários. No primeiro depósito por eles realizado, às fls. 96/98, já dissera a autora que não correspondia ao débito total atualizado, de modo que forçoso convir que a mora não fora efetivamente purgada, para fins de elidir a pretensão autoral, nos termos da Lei nº 8.245/91.

2. A despeito de ter sido oportunizada complementação do depósito pelos requeridos, mais de uma vez, o que se verifica é que presente demanda transformou-se em meio judicial de pagamento dos aluguéis e encargos de locação pelos requeridos, o que não se admite.

Considerando que a mora vem se repetindo e que, às fls. 122/125, a autora reiterou seu pleito inicial, bem como que, além de depositar valores insuficientes para purgar a mora, os réus não apresentaram defesa, de rigor a procedência da pretensão.

3. No mais, tendo em vista que os cálculos apresentados não foram, jamais, impugnados, são eles que deverão permanecer, observando-se apenas a necessidade de abatimento dos valores que foram adimplidos logo antes do ajuizamento ou no curso da própria demanda. Por fim, deve-se destacar-se que, não tendo havida a purga da mora, conforme estabelecido no art. 62, inc. II, da Lei de Locações, os ônus da sucumbência deverão ser estabelecidos a partir dos critérios estabelecidos no art. 82, §2º e art. 85 do Código de Processo Civil.

4. Consigno, para fins do artigo 489, §1º, IV do Código de Processo Civil, que as demais teses veiculadas pelas partes são incompatíveis com a fundamentação supra e inaptas a alterar a decisão ora proferida. Bem por isso, a interposição de embargos declaratórios com finalidade única de modificação do teor desta decisão ou majoração da verba honorária poderá ensejar multa na forma do artigo 80 e 1.026, §3º do CPC.

5. Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a pretensão para DECRETAR a rescisão do contrato de locação do imóvel sito à Alameda Jau, nº 1592, apartamento 22, nesta Capital, bem como CONDENAR os réus, Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda e Leonardo Rodrigues Morgatto, solidariamente, ao pagamento dos aluguéis e demais encargos contratuais, até a data da efetiva desocupação do imóvel.

Os valores deverão sofrer a incidência de correção monetária, pelos índices estipuladores pelas partes, ou, na omissão, de acordo com a Tabela Prática do E. TJSP, e juros de mora de 1% ao mês, a partir do vencimento de cada parcela, além de multa e demais encargos contratualmente previstos.

Eventuais pagamentos ocorridos logo antes do ajuizamento e que não foram computados, ou já durante o curso da demanda, desde que comprovados (depósitos de fls. 96/98, 113/115, 155/156), deverão ser deduzidos dos valores a serem excluídos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pela sucumbência, arcará a parte ré com o pagamento das custas judiciais e despesas processuais, corrigidas do desembolso, bem como honorários advocatícios que arbitro em 15% do valor da condenação.

A partir da publicação da presente, concedo o prazo para desocupação voluntária, conforme estabelece o art. 63, caput e § 1º, da Lei de Locações, de 15 (quinze) dias, pois entre citação e esta sentença decorridos mais de quatro meses.

Decorrido o prazo, independentemente do ajuizamento de embargos de declaração ou outros recursos, que não tem o condão de impedir a efetivação da medida, a execução provisória deverá ser realizada em autos apartados, com abertura do respectivo incidente pela parte interessada.

Extinta a fase de conhecimento, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil. Para fins de recurso, fixo o valor à causa, nos termos da Lei Estadual nº 11.608/2003.” (sic – fls. 202/204).

A fls. 205/206, o Juízo a quo complementou a r. sentença, nos seguintes termos: “Em complemento à sentença e considerando os pedidos de fls. 194, defiro o levantamento dos depósitos de fls. 95/96 em favor da autora (os valores depositados às fls. 113/114 foram levantados, conforme certidão de fls. 134).

Observe-se formulários de fls. 110/111, que não deverão ser complementados, pois a autora apresentou os de fls. 110/111 tempestivamente e por equívoco da serventia é que não foram expedidos os MLE pela integralidade da quantia depositada, como fora determinado pelo Juízo às fls. 131.

Dever a z. Serventia verificar se o(a) respectivo(a) patrono(a) possui poderes para tal fim.

No mais, apresente a autora formulário MLE relativo aos depósitos de fls. 155/157, cujo levamento, nos termos decididos na sentença, fica também deferido, independentemente de novo despacho.

Ato contínuo, comunique-se a parte interessada, mediante ato ordinatório, a respeito da emissão do mandado de levantamento eletrônico.” (sic).

Contra a r. sentença foram opostos embargos declaratórios a fls. 211/214, acolhidos para sanar contradição em relação ao percentual de honorários advocatícios sucumbenciais da condenação, que foi alterado de 15% para 20%:

“(…)Recebo os embargos de fl. 211/214, na forma do artigo 1.022 do CPC e, quanto ao mérito, os acolho, por vislumbrar contradição na sentença em relação ao decidido inicialmente pelo Juízo. Com efeito, fora fixado o percentual de honorários advocatícios de 20%, conforme fls. 51.

Assim, integro a sentença, a fim de alterar o percentual de honorários advocatícios de sucumbência para 20%, como dantes estabelecido. No mais, fica integralmente mantido todo o mais decidido.

Por fim, cumpra-se o já decidido Às fls. 205/206, expedindo-se MLE à autora conforme formulário de fls. 217/218, que seguirá estritamente a ordem cronológica de atos da serventia desta UPJ.

Devera a z. Serventia verificar se o(a) respectivo(a) patrono(a) possui poderes para tal fim.

Ato contínuo, comunique-se a parte interessada, mediante ato ordinatório, a respeito da emissão do mandado de levantamento eletrônico.” (fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

219/220).

Novos embargos de declaração a fls. 223/224, acolhidos “(...) *por vislumbrar omissão na decisão de fls. 219/220 quanto ao pedido já reiterado de que os réus fossem condenados a reembolso de quantia paga a título de multa por infração à normas do condomínio.*

Analizando tal pedido, porém, o indefiro, pois se trata de acréscimo ao pedido, com nova causa de pedir, feita em momento posterior à citação e defesa, portanto, sem que tenha sido, sequer, recebido pelo Juízo. Considerando que houve defesa dos réus, inviável acolhimento, pelo que acolho os embargos, sem efeito modificativo da sentença, restando rejeitado este pedido.

No mais, fica integralmente mantido todo o mais decidido.” (fls. 226).

Irresignados, apelaram os réus (fls. 241/258), questionando o decreto de despejo e rescisão do contrato, sob a alegação de que houve in casu, purga da mora.

Com efeito, insistem que o Juízo a quo desconsiderou a purga da mora, contrariando, via de consequência, o art. 59, §3º e art. 62, II e III, da Lei nº 8.245/91, que garantem ao locatário a possibilidade de elidir a rescisão por meio do pagamento integral dos valores devidos.

Nesse sentido, asseveram que efetuaram pagamento integral dos débitos mencionados nos autos, no valor de R\$ 38.017,85 (depósitos de R\$ 9.806,98 - fls. 96/98, R\$ 5.241,09 - fls. 113/115, R\$ 3.564,49 - fls. 155/156, fls. 19.405,29 - fls. 162), e mantiveram a regularidade dos pagamentos subsequentes no curso da ação.

Em verdade, a autora alegava existência de valores pendentes, sem respeitar o direito dos apelantes de complementação do depósito.

Por sua vez, destacam que após quitação dos débitos, que abrangeu não apenas os valores devidos a título de aluguel e acessórios, mas também a multa e os honorários previstos no art. 62, II, da Lei 8.245/91, convictos da purgação da mora, os apelantes adotaram medidas práticas para a regularização definitiva do contrato, viabilizando que o sublocatário passasse a efetuar os pagamentos dos aluguéis diretamente à apelada, mantendo sua regularidade.

No mais, alegam que houve equívoco por parte da apelada na apresentação de um dos cálculos de valores supostamente devidos, reconhecido na decisão de fls. 141/143, do montante de R\$ 95,63, referentes a atualização monetária e juros moratórios.

Tal cobrança, não tinha razão de ser.

Lado outro, pontuam a possibilidade de aplicação à espécie, da teoria do adimplemento substancial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Realmente, o valor apontado como devido, é ínfimo, o que dá conta de que a parte devedora, cumpriu a maior parte de suas obrigações contratuais.

Nesse sentido, informam que a apelada alegou a fls. 102 que a purgação da mora não teria sido devidamente realizada, pois haveria saldo residual de aproximadamente R\$ 96,00, correspondente a ínfimo percentual representando mera diferença de correção monetária, calculada com base no índice atualizado no dia 01 de cada mês.

Tal cenário evidencia o adimplemento substancial, comprovada a boa-fé objetiva dos apelantes em manter a relação contratual.

Mais; fazem menção a irregular tentativa de cobrança antecipada de parcela (fevereiro/2024) por parte da apelada, o que dá conta de que seu intento, outro não é, que não a rescisão contratual.

Acrescentam que a imissão na posse somente poderia ser autorizada após o trânsito em julgado, salvo nas hipóteses em que há fundamento para a rescisão, o que não é o caso, pois houve purgação da mora.

Destarte, entendem desarrazoada e desproporcional a rescisão contratual, motivo pelo qual requerem o afastamento do despejo com a preservação da relação locatícia.

Por fim, requerem a redistribuição dos ônus sucumbenciais, em razão do decaimento mínimos dos apelantes.

Pugnam pelo provimento do recurso para que a r. sentença seja reformada, nos termos supracitados.

Outrossim, os apelantes formulam pedido de concessão do efeito suspensivo ativo ao recurso, com fulcro no art. 1.012, §4º e art. 995, parágrafo único do CPC, alegando que há probabilidade de provimento do apelo e risco de grave dano ou de difícil reparação, caso a sentença produza imediatos efeitos, com o despejo dos apelantes (fls. 255/256).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 259/260), com regularização da complementação das custas recursais (fls. 322/323).

Contrarrazões a fls. 285/297.

Manifestam-se os réus/apelantes a fls. 300/309, com pedido de tutela antecipada recursal, reiterando a concessão de efeito suspensivo ao apelo, de modo a evitar o cumprimento da determinação de desocupação do imóvel, até julgamento do recurso, uma vez informado que a fase de cumprimento provisório de sentença já teve início com expedição de mandado de despejo coercitivo para imediato cumprimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A fls. 313/317, foi proferida decisão que concedeu efeito suspensivo ao recurso, com fundamento no art. 1.012, §§2º e 3º, inc. I e II e §4º., do CPC.

Manifestação da apelada, com informação de que o mandado de despejo foi cumprido (fls. 328/329), e que o apelo perdeu parcialmente o objeto em relação ao despejo.

É o relatório.

Por proêmio, afasto a preliminar de não conhecimento do recurso, arguida pela apelada, relativamente à representação processual dos apelantes, sob a alegação de que o apelo foi interposto por advogado sem poderes para atuar nos autos.

Com efeito, os apelantes encontram-se regularmente representados pelo advogado dr. Thiago Mahfuz Vezzi (OAB/SP 228.213), conforme substabelecimento sem reserva de poderes juntado a fls. 187.

Preenchidos, pois, os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, de rigor o conhecimento do recurso.

Passo ao exame do mérito.

E, para que seja mantida linha coerente de raciocínio, observo que a relação contratual mantida entre as partes, assim como o inadimplemento consignado na inicial, são matérias incontroversas.

Em verdade, as partes controvertem em relação à suficiência do depósito judicial efetuado pelos réus, ora apelantes, para fins da purgação da mora, ou eventual possibilidade de aplicação da teoria do adimplemento substancial, à espécie, vez que, segundo alegam os apelantes, a diferença pleiteada pela autora é de valor ínfimo e se refere a atualizações dos valores.

Acrescento que tal controvérsia decorre das diversas manifestações, com elaboração de cálculos e depósitos judiciais realizados durante o trâmite do feito.

Analisados os autos, verifico que nos termos da inicial e do demonstrativo de cálculo que a instruiu, pretende a autora o despejo e cobrança do montante de R\$ 7.583,13, correspondente aos encargos de IPTU e condomínio vencidos, ref. a junho/2023 a setembro/2023, atualizado até 01/09/2023 (cf. fls. 30/31).

Dispõe o art. 62, inc. II, alíneas “a” a “d”, da Lei de Locação, que:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“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](#)

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;*
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;*
- c) os juros de mora;*
- d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;”*

In casu, foi facultado à parte ré a purgação da mora para evitar a rescisão do contrato e o despejo.

Não menos certa, também, a obrigação dos réus o pagamento dos alugueis vincendos, nos termos do inc. V, do art. 62, da Lei de Locação, *verbis*: “*V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levá-los desde que incontroversos;*”.

É verdade que devidamente citados, os réus efetuaram depósito judicial no valor de R\$ 9.806,99, no dia 13/10/2023 (fls. 97/98), acompanhado de planilha de cálculo (fls. 94/95), para fins de purgação da mora.

A planilha de cálculo dos réus (fls. 94/95) foi atualizada até 01/09/2023 compreendendo parcelas de IPTU e Condomínio devidos, indicados pela autora a fls. 30/31, concernentes ao período compreendido entre junho/2023 e setembro/2023, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, multa de 10% e honorários de 20%, conforme determinado no despacho inicial a fls. 51.

A seguir, a autora se insurgiu quanto ao valor depositado e informou que os requeridos continuavam em mora, ao argumento de que havia “*uma diferença no tocante ao mês de atualização de 01/09/2023 para 01/10/2023, a ser paga no valor de R\$ 95,63 (noventa e cinco reais e sessenta e três centavos), (planilha anexa)*” (*sic* – fls. 102).

Assim, a primeira controvérsia instaurada se resumiu à data da atualização do cálculo, tendo em vista que o depósito foi efetuado em 13/10/2023, e os réus elaboraram planilha atualizada até 01/09/2023.

Nesse sentido, o cálculo proposto pela autora atualizado até 01/10/2023 (fls. 107/109), se mostrava o mais apropriado, concluindo-se pela possibilidade de cobrança da diferença correspondente à atualização monetária no valor de R\$ 95,63



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(R\$ 9.902,62 – R\$ 9.806,99).

Destaque-se que uma vez apontada diferença, pelo locador, o locatário poderá complementar o depósito, de modo a purgar integralmente a mora e evitar a rescisão da relação *ex locato*, como determina o inc. III, do art. 62, da Lei de Locação, *verbis*:

“III - efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)”.

Tendo em vista o teor do dispositivo legal supra, de rigor concluir que a teoria do adimplemento substancial, é inaplicável à espécie, uma vez que a lei prevê a complementação do depósito, justamente com a finalidade de corrigir eventuais distorções de valor.

Logo, de rigor reconhecer que o valor de R\$ 95,63 não merece ser desconsiderado, para fins de purgação da mora.

Prosseguindo, a autora reclamou que os débitos de IPTU referentes ao mês de outubro/2023 e novembro/2023, e taxa condominial de novembro/2023 também estavam em aberto, no valor atualizado de R\$ 2.125,31 (fls. 102/103).

Nesse contexto, a autora alegou que havia débito que totalizava R\$ 2.220,94 (R\$ 95,63 + R\$ 2.125,31), e requereu a intimação dos requeridos para complementarem o valor para efeito de purgação da mora (fls. 106).

Analisados os autos, verifico que uma vez manifestada a discordância por parte da autora/apelada quanto ao primeiro valor depositado, os réus efetuaram complementação do pagamento no valor de R\$ 5.241,09 (fls. 114/115) visando à quitação definitiva e reconhecimento da purgação da mora.

Vale dizer, em 03/01/2024, os réus efetuaram complementação do pagamento, mediante depósito judicial que totalizou R\$ 5.241,09, conforme planilha atualizada até 01/12/2023 (fls. 117/118).

E, como se vê de referida planilha (fls. 117/118) que totalizou R\$ 5.241,09 foram discriminados valores de IPTU (ref. setembro/2023, outubro/2023, novembro/2023 e dezembro/2023); de condomínio (ref. novembro/2023, dezembro/2023), além da diferença de data base para correção apontada pela autora (R\$ 95,63), tudo acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, multa de 10% e honorários de 20%.

Lado outro, nos termos da petição datada de 15/02/2024 (fls. 122/125), a autora novamente impugnou a planilha dos réus, alegando inconsistências na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

discriminação dos encargos.

Por conseguinte, a autora juntou cálculos dos valores que entendia devidos atualizados para 01/01/2024, pelo IPCA (IBGE), na importância de R\$ 4.651,09, incluídos o complemento de R\$ 95,63, além dos IPTU restritos a outubro/2023 e novembro/2023 e condomínio ref. novembro/2023 e dezembro/2023, com consectários (fls. 126/127). Foram excluídas as parcelas de IPTU referentes a setembro/2023 e dezembro/2023.

Na ocasião, a autora também pleiteou como devido o valor de R\$ 4.154,49, correspondente ao condomínio de janeiro/2024 (R\$1.910,25) e fevereiro/2024 (R\$ 1.904,35); e IPTU parcela 1/10 de fevereiro/2024 (R\$ 339,88).

Assim, a autora alegou a existência de débito do valor total de R\$ 8.805,58. Considerando que foi depositado R\$ 5.241,09, concluiu que restava débito em aberto de R\$ 3.564,49 (fls. 123).

Observe que a segunda planilha de cálculo dos réus, inseridas a fls. 117/118, que resultou no valor de R\$ 5.241,09, apresentou algumas inconsistências apuradas pela autora, no que tange ao índice de correção utilizado e inclusão equivocada de parcelas (fls. 122/125).

Em primeiro lugar, a planilha dos réus a fls. 117/118 aplicou índice de correção IGP-M (FGV), diverso das planilhas anteriores, que foram todas elaboradas com índice IPCA (IBGE) para o cálculo de atualização das parcelas em atraso.

Em segundo lugar, referida planilha incluiu indevidamente: IPTU ref. setembro/2023, que já havia sido depositado nos autos; IPTU ref. dezembro/2023, que segundo a autora, sequer seria cobrado, pois inexistente IPTU para essa competência, considerando que o imposto foi parcelado (10 parcelas - fevereiro a novembro).

Nesse ponto, embora os réus tenham elaborado a planilha a fls. 117/118 com algumas incorreções, independentemente do teor discriminado na planilha, na prática, houve, sim, depósito judicial no valor de R\$ 5.241,09, efetuado em 03/01/2024, com intuito de complementação do depósito para fins de purgar a mora.

Com efeito, os dados coligidos aos autos indicam que a autora havia juntado planilha atualizada para 01/01/2024, no valor de R\$ 4.651,09, a fls. 126/127.

Logo, forçoso convir que, a princípio, em 03/01/2024, os réus depositaram o valor de R\$ 5.241,09 (fls. 114/115), que àquela época, se mostrava suficiente à purgação da mora até referida data.

Com efeito, a suplicante manifestou-se em 15/02/2024, no sentido de que não houve pagamento integral do débito, já que havia valor remanescente devido de R\$ 3.564,49, correspondente ao condomínio de janeiro/2024



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(R\$1.910,25) e fevereiro/2024 (R\$ 1.904,35); e IPTU parcela 1/10 de fevereiro/2024 (R\$ 339,88).

Destarte, a apelada requereu o prosseguimento do feito, impossibilitada nova purgação da mora (fls. 139/140).

Nesse contexto, sobreveio a r. decisão de fls. 141/143, em 03/06/2024: *“(...) Em termos de prosseguimento, a autora pediu que os requeridos fossem intimados acerca da impossibilidade da purgação da mora, baseado no saldo em aberto em 15/02/2024 (fls. 139/140), bem como a expedição de mandado de despejo.*

Não se pode considerar a impossibilidade da purgação da mora conforme a data base fornecida pela autora (15/02/2024), haja vista que deve-se utilizar como referência a data base do pagamento efetuado pelo requerida, portanto, 03/01/2024. Também impossível a cobrança de valores vencidos antecipadamente. Dessa forma, manifestem-se as partes, objetivamente, quanto ao pagamento efetuado e confirmado às fls. 114 e o saldo devedor à época, considerando, ainda, a cobrança indevida realizada às fls. 102/106 por conta de atualização monetária errônea, bem como a utilização dos juros moratórios.

Digam, ainda, se há saldo devedor em aberto agora e, caso positivo, apresentem-no, efetuando, inclusive, a compensação de créditos e débitos de pagamentos efetuados a maior.

Informo, ainda, que os valores vencidos devem ser pagos conforme estabelecido contratualmente, não havendo razão para seu pagamento em conta judicial acrescidos de honorários, caso pagos em tempo hábil e da forma acordada.” (sic - fls. 142).

Tal decisão foi objeto de agravo de instrumento, processado sob no. 2187439-86.2024.8.26.0000, interposto pela autora, recurso que, todavia, foi julgado prejudicado, em razão da prolação da r. sentença (fls. 235/239).

Ato contínuo, as partes mantiveram discussão a respeito da purgação da mora e sobre a existência ou não de valores pendentes (fls. 148/152; fls. 153/154; fls. 177/183).

Os réus comprovaram depósitos realizados em 11/03/2024 no valor de R\$ 3.564,49 (fls. 156/157), e em 26/06/2024 no valor de R\$ 19.405,29 (fls. 162/163).

Lado outro, a autora alegou que o depósito realizado ref. março/2024 a outubro/2024 demonstrava o reconhecimento tácito do inadimplemento (fls. 177/183).

Pois bem.

Como já dito, os réus efetuaram o depósito complementar do débito em 03/01/2024, que naquela ocasião, foi suficiente para purgar a mora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Todavia, outra questão foi alegada pela autora, com relação aos valores que se venceram no curso da ação.

Nesse sentido, dispõe o inc. V, do art. 62, da Lei de Locação:

“V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levá-los desde que incontroversos;”.

Como já mencionado alhures, a autora havia alertado que os encargos relativos a janeiro/2024 e fevereiro/2024, recentemente vencidos, estavam em atraso, no valor de R\$ 3.564,49.

Entretanto, os requeridos juntaram nos autos, comprovante de depósito efetuado em 11/03/2024, no referido valor de R\$3.564,49 (fls. 156/157).

Mais; em atendimento à r. decisão proferida a fls. 141/143, os réus informaram o pagamento correspondente aos encargos de condomínios e IPTU que venceram no curso da demanda (março/2024 a junho/2024), e aluguel de junho/2024, juntando depósito judicial efetuado em 26/06/2024, no valor de R\$ 19.405,16 (fls. 162/163).

Em que pese o depósito no valor de R\$ 19.405,16 ter sido realizado fora do respectivo vencimento de algumas parcelas, verifica-se que o valor foi regularizado com os devidos acréscimos de correção monetária, juros de mora de 1%, multa de 10% e honorários de 20%, como se vê da planilha a fls. 159/160.

Destarte, quando da prolação da r. sentença, além de os réus já terem purgado a mora (03/01/2024), comprovaram nos autos a regularização das parcelas que se venceram no curso da ação, com consectários legais.

Outrossim, demonstraram o regular pagamento dos aluguéis que se sucederam a partir de julho/2024 (fls. 260/273), o que não foi impugnado pela apelada em contrarrazões.

Logo, ante as peculiaridades do caso concreto, a conclusão que se impõe é a de que houve purgação da mora, com disposição concreta à purgação da mora em relação aos locativos, não se mostrando razoável a rescisão do contrato com consequente despejo.

Isto posto, de rigor, **o provimento do recurso, para o fim de reconhecer a purgação da mora e julgar improcedente a ação de despejo c.c. cobrança, com revogação da determinação de desocupação do imóvel.**

Por fim, como cediço, na fixação dos ônus sucumbenciais, ao lado do princípio da sucumbência, deve-se atentar ao princípio da causalidade, que atrai a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

responsabilidade do pagamento das verbas de sucumbência àquele que deu causa à instauração do feito e à movimentação do aparato Judiciário, o que, *in casu*, foram os requeridos.

Nesse sentido, é o magistério de Theotonio Negrão, José Roberto F. Gouvêa, Luis Guilherme A. Bondioli e João Francisco N. da Fonseca (*in* Código Processo Civil e legislação processual em vigor. 46ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014. pág. 148 – g.n.), no comentário 2º do art. 20 do CPC, correspondente ao art. 85, do CPC em vigor:

“A regra da sucumbência, expressa no art. 20, não comporta aplicação indiscriminada na determinação da parte responsável pelo pagamento de honorários e de despesas processuais, fala mais alto o princípio da causalidade, ou seja, responde por elas a parte que deu causa à instauração do processo. É certo que, na maioria das vezes, causalidade e sucumbência levam a soluções coincidentes; esta é o mais eloquente sinal daquela. Todavia, quando as soluções forem destoantes, prevalece aquela atrelada ao princípio da causalidade”

Nessa esteira, confira-se o seguinte julgado registrado na obra mencionada:

“Sem embargo do princípio da sucumbência, adotado pelo Código de Processo Civil vigente, é de atentar-se para outro princípio, o da causalidade, segundo o qual aquele que deu causa à instauração do processo, ou ao incidente processual, deve arcar com os encargos daí decorrentes” (STJ-4ª T., REsp 264.930, Min. Sálvio de Figueiredo, j. 13.9.00, DJU 16.10.00).

Logo, forçoso concluir que os réus deram causa à instauração da demanda, uma vez que a purgação da mora, por si, não afasta o incontroverso inadimplemento que ensejou o ajuizamento desta ação.

Destarte, condeno os réus ao pagamento das custas, despesas processuais, além de honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 20% sobre o valor integral do débito.

Com tais considerações, **pelo meu voto, dou provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator