



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388866

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014300-87.2020.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que são apelantes/apelados FAUSTO GARCIA CRESPO e DANILO DA SILVA, é apelado/apelante WALMIR VIEIRA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Recurso adesivo não conhecido e apelação da ré parcialmente provida, com observações.** V,U, , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1014300-87.2020.8.26.0344

Apelante(s) e reciprocamente apelados: Fausto Garcia Crespo, Danilo da Silva e Walmir Vieira dos Santos (recurso adesivo)

Comarca de Marília – 4ª Vara

Juiz(a) de Direito: Valdeci Mendes de Oliveira

Voto nº 37219

Apelação cível. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Reconvensão. Sentença de parcial procedência da ação e improcedência da reconvensão. Apelo do réu e recurso adesivo do autor.

Recurso adesivo deserto, pois não paga a diferença do preparo recursal. Determinação de recolhimento dessa verba no juízo *a quo*, sob pena de comunicação da dívida ao Fisco.

Ausência de pagamento das custas iniciais na reconvensão. Recolhimento que deve ser feito no juízo *a quo*, sob pena de comunicação ao Fisco. Possibilidade de discussão das questões trazidas na reconvensão, que têm origem na relação locatícia havida entre as partes e nos alegados prejuízos sofridos pelo locatário decorrentes de conduta do locador.

Não há prova segura nos autos de que a desocupação do imóvel pelo locatário se deu em razão da construção do barracão no espaço em frente ao prédio. Ausência de prova da responsabilidade do locador pelo fim do contrato.

É incontroversa a realização da obra no terreno existente na frente do imóvel locado. Responsabilidade do dono da obra por eventuais danos causados a veículos ali estacionados. A alegação de que os prestadores de serviço solicitaram a retirada do veículo do locatário daquele local não afasta a responsabilidade do dono da obra pelos danos ocasionados por tais prestadores no veículo do inquilino. Acolhimento do pedido indenizatório relativo aos reparos no veículo do locatário

Pedido de ressarcimento de gastos com locação de veículo rejeitado. Não há prova segura de que desde junho de 2020 o locatário ficou privado do uso de seu veículo. Ademais, os veículos sucessivamente locados não guardam qualquer relação com o utilitário (Saveiro) que, segundo o locatário, era utilizado no transporte de alimentos produzidos na cozinha industrial instalada no imóvel locado.

Danos morais não caracterizados. Sucumbência recíproca na reconvensão. Sentença reformada quanto à distribuição da

sucumbência na ação, que também foi recíproca.

Recurso adesivo não conhecido e apelação da ré parcialmente provida, com observações.

A r. sentença proferida à f. 492/499, destes autos de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, movida por **WALMIR VIEIRA DOS SANTOS**, em relação a **FAUSTO GARCIA CRESPO e DANILO DA SILVA**, julgou prejudicado o pedido de despejo, declarando o autor imitido na posse do imóvel e julgou parcialmente procedente a cobrança, condenando os réus solidariamente no pagamento (a) dos aluguéis a partir de 15/08/2020 até a efetiva imissão do autor na posse do imóvel, em 15/12/2020, no valor unitário e primitivo de R\$891,03, acrescido de juros e correção monetária desde cada vencimento, além da multa moratória de 10%, (b) de R\$2.910,00 relativo aos reparos no imóvel, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação e juros desde a citação, (c) dos encargos do período, como IPTU, água e luz, desde que comprovados os pagamentos pelo autor. A reconvenção foi julgada improcedente. Finalmente, os réus foram condenados no pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% do valor do débito.

Apelaram os réus (f. 510/524), alegando, em suma que: (a) é cabível a propositura da reconvenção na ação de despejo convertida em cobrança, com futura compensação de valores; (b) o imóvel locado consistia em uma edícula construída no fundo do terreno, na qual foi instalada uma cozinha industrial, além do espaço existente à frente da edificação que estava à disposição do locatário para manobrar e acomodar o veículo de entregas; (c) no início de 2020 o locador começou a construir um barracão na frente da edícula, sem aviso prévio

e sem anuência do locatário, o que prejudicou a passagem dos alimentos e o acesso à cozinha; (d) por essa razão o locatário foi obrigado a deixar o imóvel, sendo rompido o contrato, fazendo jus os reconvintes ao recebimento da multa contratual de R\$2.673,09; (e) quando da edificação do barracão o veículo de entregas do locatário foi danificado, com reparo orçado em R\$5.600,00; (f) em razão da paralisação desse veículo, foi necessária a locação de veículo para entregas, sendo celebrado contrato de locação de R\$8.121,04; (g) a construção realizada pelo locador trouxe transtornos e aborrecimentos que causaram danos morais, estimados em R\$10.000,00; (h) a sucumbência na lide principal foi recíproca, devendo ser fixados honorários a favor do patrono dos réus, calculados sobre o valor dos pedidos do qual o autor decaiu (R\$40.830,59).

A apelação, preparada (f. 525/526), foi contra-arrazoada (f. 530/553).

O autor apresentou recurso adesivo (f. 554/580), alegando que: (a) houve cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide, pois era necessária a produção de prova a respeito da autorização verbal do locatário para a construção que realizou, o que afastaria o inadimplemento contratual por parte do apelante; (b) é possível a cumulação da multa contratual com a moratória no presente caso, em razão da infração ao contrato consistente no desvio da finalidade do imóvel, fazendo jus ao recebimento da multa no valor de R\$2.673,09; (c) os réus devem ser condenados no pagamento do valor total necessário aos reparos no imóvel, além do valor que já constou da condenação (R\$2.910,00); (d) os honorários de sucumbência devidos ao patrono do apelante devem ser fixados nos termos do art. 85, §8º-A, do CPC, observado o mínimo da tabela da OAB.

O recurso adesivo, com recolhimento insuficiente das

custas recursais (f. 581/582), foi contra-arrazado (f. 587/596).

O réu comprovou o recolhimento da diferença do preparo recursal (f. 608/610), deixando o autor decorrer *in albis* o prazo concedido (f. 612).

É o relatório.

A decisão que rejeitou os embargos de declaração foi disponibilizada no DJE em 04/10/2023, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 509); a apelação, protocolada em 30/10/2023, é tempestiva, sendo também tempestivo o recurso adesivo, protocolado no prazo das contrarrazões.

De início, não se conhece do recurso adesivo, porque deserto.

O autor foi intimado a recolher a diferença das custas recursais, nos termos que constaram da decisão de f. 601/605, mas não o fez.

Nesse quadro, com fulcro no art. 1.007, §2º, c/c art. 932, III, do CPC.

Independentemente do não conhecimento do recurso adesivo, o autor deverá providenciar o recolhimento do preparo recursal no juízo *a quo*, no prazo a ser lá fixado, pois tais custas são devidas ao Estado.

O não conhecimento da apelação, por deserção, não afasta a obrigatoriedade do recolhimento das custas recursais. Isso porque o preparo recursal possui natureza tributária de taxa, cujo fato gerador é o protocolo do recurso.

É devido o recolhimento das custas, independentemente do conhecimento, ou não, das razões recursais, da homologação de desistência ou de acordo posteriormente celebrado.

Nesse sentido, menciono o seguinte precedente do E.

STJ:

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. PREPARO. DESISTÊNCIA EM RAZÃO DE ACORDO ENTRE AS PARTES. RECURSO PENDENTE DE JULGAMENTO. DEVOLUÇÃO DAS CUSTAS. IMPOSSIBILIDADE. 1. O preparo para a interposição de recurso inclui-se no conceito de custas judiciais que se revestem da natureza de taxa. Precedentes do STJ e do STF. 2. Consoante dispõe o art. 511 do CPC, "no ato de interposição do recurso, o recorrente comprovará, quando exigido pela legislação pertinente, o respectivo preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção", levando à conclusão de que a hipótese de incidência dessa taxa é a protocolização do recurso. 3. Portanto, não é a manifestação do juízo a quo quanto aos efeitos em que recebe a insurgência, tampouco o deslocamento dos autos ao Tribunal de Justiça ou o julgamento do recurso que torna exigível o recolhimento do preparo, mas, antes de tudo, a sua interposição que materializa a hipótese de incidência dessa taxa. 4. Saliente-se, outrossim, que a desistência do recurso não implica reconhecer a ausência de atividade jurisdicional. Isso porque, embora seja um ato que independe da concordância da parte contrária, está submetido ao controle pelo Judiciário, sendo necessária sua homologação para que produza a totalidade de seus efeitos. Nesse contexto, o art. 26, do CPC expressamente consigna a necessidade de pagamento das despesas processuais, mesmo que o processo seja extinto em razão da desistência. 5. Recurso especial não provido. (2ª Turma, REsp 1216685/SP, Ministro Castro Meira).

Assim também vem decidindo este E. Tribunal de Justiça:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DOS ADQUIRENTES. Apelação principal da requerida e apelação adesiva dos requerentes. Desistência do recurso principal. Admissibilidade do recurso adesivo prejudicada. Restituição do preparo recursal. Natureza tributária de taxa, cujo fato gerador é a protocolização do recurso. Entendimento do E. STJ. Restituição do preparo indevida. Homologação da desistência recursal. Recursos não conhecidos. (TJSP; Apelação 1030432-83.2017.8.26.0100; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; j. 21/06/2018).

AGRAVO Artigo 557, §1º, do CPC Agravo de instrumento. Seguimento negado ante sua manifesta improcedência. Manutenção. Ação de cobrança. Sentença de extinção. Recurso de apelação julgado deserto ante a não-complementação das custas. Pedido de restituição de preparo. Descabimento. Custas que possuem natureza tributária de taxa. Art. 145, II, CF e 511, CPC. Fato gerador ocorrido com a mera

protocolização do inconformismo. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo Regimental 2200538-75.2014.8.26.0000; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 31ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/2015; Data de Registro: 04/02/2015)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. Falta de prova de incapacidade de suportar encargos do processo (súmula 481 do STJ). Indeferimento. Manifesta improcedência. Determinação para inscrição em dívida ativa do preparo recursal em caso de não recolhimento. Manutenção. Natureza tributária da taxa judiciária. Agravo desprovido. (TJSP; Agravo Regimental 2114353-34.2014.8.26.0000; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibaté - Vara Única; Data do Julgamento: 16/09/2014)

Passa-se ao exame da apelação do réu, com observação de que não há insurgência recursal em relação à sua condenação na ação, mas, apenas, quanto aos pedidos formulados em reconvenção, e à distribuição das verbas da sucumbência na ação.

É incontroverso nos autos, estando, ademais, comprovado documentalmente, que as partes celebraram contrato de locação para fins residenciais em 01/10/2016, do imóvel localizado na Rua Maria Fernandes Cavallari, 2171, Jd. Cavallari, Marília/SP, para vigorar por 30 meses (até 05/04/2019), já em vigor por tempo indeterminado.

Em 12/11/2020 foi ajuizada esta ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança, informando o autor que o réu já havia deixado o imóvel sem, contudo, a entrega formal das chaves.

Foi deferida liminar para imissão do locador na posse do imóvel, efetivada em 15/12/2020 (f. 130).

O pedido de despejo foi julgado prejudicado em razão da desocupação do imóvel e parcialmente procedente o de cobrança, com a condenação do locatário no pagamento (a) dos aluguéis da locação até a imissão do autor na posse do imóvel, no valor unitário de R\$891,03, corrigido e acrescido de juros de mora a partir de cada vencimento e da

multa moratória de 10%, além dos acessórios como IPTU, contas de água e luz, e (b) R\$2.910,00 relativo aos valores necessários aos reparos no imóvel, corrigido desde o ajuizamento da ação e acrescido de juros de mora a partir da citação.

Quanto a essas questões, como já salientado, não há discussão nesta fase recursal.

O réu propôs reconvenção alegando que: (a) o imóvel locado consistia em uma edícula nos fundos do terreno, no qual foi instalada uma cozinha industrial; (b) o contrato contemplava todo o espaço, que era inclusive utilizado para estacionar e manobrar o veículo destinado a entrega da comida preparada na cozinha; (c) todavia, o locador iniciou a construção de um barracão no terreno em frente edícula em que funcionava a cozinha, sem prévio aviso e anuência do locatário; (d) a obra prejudicou a passagem dos alimentos e o acesso à cozinha, trazendo transtornos e prejuízos materiais, o que levou o locatário a decidir pela desocupação do imóvel; (e) a rescisão, portanto, se deu por culpa do locador, que deve ser condenado no pagamento da multa contratual de R\$2.673,09; (f) em junho de 2020 seu veículo de entrega teve a lataria e a pintura danificadas com cascalhos e cimentos existentes na obra, sendo de R\$5.600,00 o menor orçamento para seu reparo; (g) foi necessária a locação de outro veículo para a realização das entregas enquanto o outro permaneceu parado, sendo desembolsado com o contrato de locação o valor de R\$8.121,04; (h) sofreu transtornos e dissabores que extrapolaram os normais do dia a dia, pois foi obrigado a deixar o imóvel, experimentando danos morais estimados em R\$10.000,00 (f. 353/361).

Com a reconvenção foram juntados e-mails trocados entre o locatário e a imobiliária, que tratou administrativamente do requerimento de ressarcimento dos danos no veículo (f. 366/370,

371/372), os três orçamentos (f. 374/376), o contrato de locação de veículo celebrado pelo locatário com a empresa Movida, pelo período de 05/06/2020 a 11/11/2020 (f. 377/379), e fotografias do veículo avariado (f. 380/397).

Na contestação à reconvenção, o reconvinado sustentou que: (a) não foram recolhidas as custas iniciais de reconvenção; (b) o locatário concordou verbalmente com a construção do barracão em frente à edícula, o que seria demonstrado com a prova oral; (c) os prestadores de serviços solicitaram ao locatário que retirasse seu veículo do local; (d) o locatário deu causa aos prejuízos alegados pois não poderia realizar a produção e o transporte de alimentos no local, uma vez que o contrato foi celebrado para fins residenciais; (e) a desocupação do imóvel se deu porque o locatário deixou de pagar inúmeras faturas de água e o aluguel vencido a partir de agosto de 2020; (f) não pretendia rescindir a locação, mas foi o locatário quem deu causa a tanto, com sua inadimplência e abandonando o imóvel; (g) não há prova de que os danos no veículo se originaram da obra realizada no local; (h) o locatário alegou que esses danos ocorreram em junho de 2020, mas apenas em agosto entrou em contato com a imobiliária narrando a situação; (i) não há prova do alegado dano moral, sendo incabíveis os pedidos formulados em reconvenção.

Em seguida, foi concedida oportunidade para a especificação de outras provas além das já existentes nos autos, tendo ambas as partes se interessado pela produção de prova documental e oral (f. 466/467 e 468).

Sobreveio a decisão de f. 470, que designou audiência de conciliação, a qual restou infrutífera (f. 475).

Nessa audiência, o magistrado determinou que os autos lhe viessem conclusos para ulteriores deliberações.

Contudo, alguns dias após a realização da audiência, sem que os autos retornassem à conclusão, as partes protocolaram alegações finais em forma de memoriais (f. 476/480 e 481/491).

Nos memoriais, elas invocaram suas razões e as provas já existentes nos autos, requerendo o julgamento da ação, o que permite a conclusão de que desistiram da produção das provas anteriormente postuladas.

Foi, então, proferida a sentença ora apelada.

De início, anoto que não foram recolhidas as custas iniciais de reconvenção, o que não permite, diante do avançado estado do processo, a extinção da reconvenção sem exame do mérito.

Contudo, o reconvinte deverá recolher tais custas no juízo *a quo*, em prazo a ser lá fixado, sob pena de comunicação da dívida ao Fisco.

A sentença rejeitou o pedido formulado na reconvenção quanto à multa contratual, examinando essa questão conjuntamente com o pedido do locador para que o locatário pagasse essa mesma multa, por descumprimento contratual.

Constou da r. sentença:

“Aliás, com relação à multa contratual em favor das duas partes-litigantes, cabe ressaltar que os próprios comportamentos do locador e do locatário desautorizam a imposição de multas por descumprimento contratual. Se por um lado, o locador iniciou reforma no terreno antes da rescisão do contrato conforme se infere de fls. 50 e da confissão de fls. 412 do Autor de que "em nenhum momento o requerente negou que tenha feito obras no imóvel locado" (sic. fls. 412), por outro ângulo, o locatário confessa o uso comercial do imóvel destinado a uso residencial conforme a contestação de fls. 455/456. Nesse caso, diante do inadimplemento contratual recíproco, e bem aplicados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e dignidade da pessoa humana, tem-se que é caso de exclusão da multa contratual.”

E quanto aos demais pedidos formulados na reconvenção, decidiu o magistrado que:

“Já com relação à reconvenção de fls. 353/361, tenho que é caso de improcedência dos pedidos dos Réus, ressalvados eventuais direitos pelas vias próprias e adequadas. Primeiro porque não foram lavrados Boletins de Ocorrência Policial ou atas notariais oportunas para ressaltar eventuais direitos. Em segundo lugar, conforme o item "4.8 acima", pelo inadimplemento contratual recíproco fica excluída qualquer multa por descumprimento contratual. Por fim, nem o Código de Processo Civil e nem a Lei de Locação (Lei n. 8.245/91) preveem a possibilidade de reconvenção em ação de despejo para a hipótese aventada pelos Requeridos-reconvintes.”

Diferentemente do que entendeu o ilustre magistrado, cabível o exame das questões trazidas na reconvenção; embora não estejam diretamente ligadas ao inadimplemento de aluguéis e acessórios, conforme alegado na inicial, têm origem na relação locatícia havida entre as partes e nos alegados prejuízos sofridos pelo locatário decorrentes de conduta do locador.

Há, ademais, alegação de que o locador foi o responsável pelo encerramento da relação locatícia e deveria ser condenado no pagamento da multa contratual.

A reconvenção é julgada parcialmente procedente.

Quanto ao pedido relativo à multa contratual, não assiste razão ao reconvinte.

Não pelo fundamento constante da r. sentença, a saber, como ambas as partes incorreram em descumprimento contratual, nenhuma delas faz jus a essa multa, mas porque não há prova segura nos autos de que a desocupação do imóvel pelo locatário se deu em razão da construção do barracão no espaço à frente do prédio que ocupava.

A esse respeito, tem-se o e-mail de 370 enviado ao locatário por preposto da imobiliária, nos seguintes termos: “Boa tarde,

Fausto. Conforme conversamos hoje no escritório, o Sr. nos informou interesse em desocupar o imóvel até a data de 15/09/2020. Solicito que seja efetivado o aviso prévio, nos termos do contrato, junto ao setor de rescisão da imobiliária com a Aline”.

Nada consta a respeito do motivo pelo qual o locatário decidiu deixar o imóvel locado, não tendo ele se desincumbido do ônus de provar que a construção realizada pelo locador impossibilitou ou dificultou o uso do imóvel locado.

Nesse particular, reitera-se que embora o reconvinte tenha postulado a produção de prova oral, dela desistiu ao apresentar suas alegações finais sem qualquer ressalva.

De outro lado, a realização da obra no terreno existente à frente do imóvel locado é incontroversa e não afasta a responsabilidade do dono da obra por eventuais danos causados a veículos ali estacionados a alegação de que os prestadores de serviço solicitaram a retirada do veículo do locatário daquele local.

Ademais, a própria imobiliária se dedicou a buscar solução para essa questão, solicitando fotografias e orçamentos para serem analisados, não impugnando a alegação de que os danos ocorreram naquela obra (f. 366/370).

Nesse quadro, deve o locador ser condenado no pagamento do valor do menor orçamento apresentado com a reconvenção, para os necessários reparos no veículo do locatário, a saber, R\$5.600,00, corrigido desde a elaboração do orçamento, 14/09/2020, e acrescido de juros de mora a partir de sua intimação para se manifestar acerca da reconvenção.

Sem razão o reconvinte, entretanto, quanto ao valor que desembolsou com o aluguel de veículo no período de junho a novembro de 2020, conforme contrato de f. 377/379.

Isso porque, caso os danos tivessem mesmo ocorrido em junho de 2020, não é razoável que o inquilino aguardasse até 27 de

agosto daquele ano para enviar e-mail à imobiliária informando o ocorrido (f. 369).

Ou seja, não há prova segura de que desde junho de 2020 o locatário ficou privado do uso de seu veículo.

Ademais, o veículo danificado era um utilitário (Saveiro) que, segundo ele, inquilino, era utilizado no transporte de alimentos produzidos na cozinha industrial instalada no imóvel locado e, no período de junho a novembro de 2020, ele locou, sucessivamente, os veículos Jeep Renegade, VW T-Cross e um Hyundai Creta, que não guardam qualquer relação com o veículo utilitário danificado.

Não é possível se concluir, portanto, a partir da prova produzida, que o locatário alugou tais veículos para substituir aquele danificado na obra.

Finalmente, não há que se falar em danos morais indenizáveis.

Como já estabelecido, não há prova de que o reconvinte foi forçado a deixar o imóvel em razão da construção do barracão realizada pelo locador e a situação relativa aos danos causados em seu veículo, embora traga transtorno, não extrapola os dissabores comuns do dia a dia.

Por tais motivos, a reconvenção é julgada parcialmente procedente, com a condenação do reconvindo no pagamento de R\$5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais), corrigido desde a elaboração do orçamento e acrescido de juros de mora a partir da intimação do reconvindo para se manifestar acerca da reconvenção.

Adotar-se-á para a correção monetária do valor da condenação ora imposta o IPCA do IBGE e os juros moratórios serão calculados pela taxa SELIC, descontado o IPCA do período e desconsiderada eventual diferença negativa mensal, segundo alteração

da legislação do CC pela Lei 14.905/24, que encampou a corrente jurisprudencial de que os juros moratórios não pactuados são calculados com base na taxa SELIC, descontada a variação do IPCA, sem consideração de eventuais juros negativos.

Dos pedidos formulados na reconvenção, o reconvinte se sagrou vencedor em apenas um; assim, a sucumbência é recíproca na reconvenção, devendo o reconvinte arcar com $\frac{3}{4}$ dos valores das custas e despesas processuais eventualmente gastas pelo reconvindo, e este, a pagar $\frac{1}{4}$ dos valores desembolsados pelo reconvinte a esse título, corrigidos desde seus desembolsos.

Nesse particular, observo que o reconvinte somente poderá cobrar do reconvindo a parte deste relativa às custas iniciais da reconvenção após a comprovação do recolhimento dessa verba no juízo *a quo*, conforme acima já determinado.

Condeno o reconvindo no pagamento de honorários fixados, por equidade, ante o pequeno valor da condenação, em R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais), corrigidos desde este julgamento e acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Condeno o reconvinte a pagar honorários ao patrono do reconvindo, fixados em 10% da soma do pedido reconvenicional do qual decaiu, corrigido desde a propositura da reconvenção e acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Finalmente, a sentença comporta reforma, também, quanto à distribuição da sucumbência na ação.

Embora julgados parcialmente procedentes os pedidos, a sentença impôs totalmente ao réu os ônus da sucumbência.

Todavia, dos pedidos lá formulados, o autor (a) se sagrou vencedor quanto aos aluguéis e contas de consumo, (b) decaiu do pedido relativo à multa contratual e, (c) quanto aos valores dos reparos

no imóvel, postulou R\$30.739,71 e obteve apenas R\$2.910,00.

Possível se concluir que o autor decaiu de aproximadamente 2/3 dos pedidos formulados na inicial.

Assim, é ele condenado no pagamento de 2/3 das custas e despesas processuais eventualmente gastas pelo réu, e este, a pagar 1/3 dos valores desembolsados pelo autor a esse título, corrigidos desde as datas em que foram desembolsados, compensando-se tais créditos.

Condeno o réu no pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação; condeno o autor a pagar honorários fixados em 10% do valor do pedido do qual decaiu, corrigido desde o ajuizamento da ação e acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Adotar-se-á para a correção monetária das verbas da sucumbência ora impostas a variação do IPCA do IBGE, e os juros moratórios serão calculados pela taxa SELIC, descontado o IPCA e desconsiderada eventual diferença negativa mensal.

Recurso adesivo não conhecido, apelação do réu parcialmente provida, com observações.

Morais Pucci

Relator