



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390993

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060932-93.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VAP PARTICIPAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., são apelados ALEXSANDRA DOTTA SOARES e ISRAEL ALENCAR DAS DORES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1060932-93.2021.8.26.0100

Apelante(s): Vap Participação Imobiliária Ltda.

Apelado(a)(s): Alexsandra Dotta Soares; Israel Alencar das Dores

VOTO Nº 8523

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITO LOCATÍCIO. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO PARA CONDENAR OS RÉUS AO PAGAMENTO DO DÉBITO INDICADO NA PETIÇÃO INICIAL, DEDUZIDO O PAGAMENTO REALIZADO PELOS RÉUS EM FEVEREIRO DE 2021, NO VALOR DE R\$ 24.504,71.

APELO DA AUTORA EM QUE AFIRMA QUE, POR OCASIÃO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO, JÁ HAVIA DEDUZIDO DO VALOR TOTAL DO DÉBITO O MONTANTE PAGO PELOS RÉUS, RAZÃO POR QUE NÃO HAVERIA QUE SE FALAR EM UMA NOVA DEDUÇÃO.

APELO SUBSISTENTE. PAGAMENTO REALIZADO PELOS RÉUS QUE SE REFERE AOS ALUGUERES DOS MESES DE DEZEMBRO DE 2020 E JANEIRO DE 2021, OS QUAIS NÃO COMPÕEM O OBJETO DA DEMANDA.

SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO. ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA, SEM APLICAÇÃO DO § 11 DO ARTIGO 85 DO CPC/2015.



RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença de **fls. 203/206**, que julgou parcialmente procedente ação de cobrança de débito locatício, a fim de condenar os réus ao pagamento do montante indicado na inicial, deduzido o pagamento realizado pelos réus, em fevereiro de 2021, no valor de R\$ 24.504,71.

Apela a autora aduzindo que, por ocasião do ajuizamento da ação, já havia deduzido do valor total do débito o montante pago pelos réus, de maneira que não haveria que se falar em nova dedução.

Recurso tempestivo, preparado e contra-arrazado.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso comporta provimento.

As partes celebraram contrato de locação, que se iniciou em 01/08/2020 e se encerrou em 30/03/2021, com a entrega das chaves pelos locatários.

Aduzindo a inadimplência dos réus, a autora ajuizou a presente demanda visando a cobrança de um débito total de R\$



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

81.658,47, sendo R\$ 25.462,87 de alugueres, R\$ 15.635,04 de IPTU, R\$ 435,24 de seguro contra incêndio, R\$ 883,35 de água, R\$ 4.822,65 de energia elétrica, R\$ 6.617,77 de avarias e R\$ 27.801,55 de multa contratual.

A r. sentença deu procedência parcial aos pedidos para condenar os réus ao pagamento do débito indicado na inicial, deduzido o pagamento realizado pelos réus, em 01/02/2021, no valor de R\$ 24.504,71 (fls. 148/149).

Segundo entendeu o juízo de origem, “*a autora, em réplica, apresentou novo demonstrativo, efetivando o desconto indicado, o que, por si só, já demonstra a razão, nesse ponto, da parte ré*”.

Ocorre que a r. sentença se equivocou na análise do documento que acompanhou a réplica (fl. 179).

Segundo se depreende do referido documento, não se trata de demonstrativo de débito, mas de uma relação de todos os pagamentos realizados pelos réus, donde consta que aquele pagamento de R\$ 24.507,71 se refere aos alugueres dos meses de dezembro de 2020 e janeiro de 2021, e não consta os pagamentos dos alugueres dos meses



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de fevereiro e março de 2021, cujos valores somados e acrescidos dos encargos da mora resultam no montante do débito de alugueres indicado pela autora na petição inicial, no valor de R\$ 25.462,87.

Daí porque a procedência integral do pedido é medida que se impõe, a fim de que os réus paguem à autora o montante total indicado na inicial, sem dedução da quantia de R\$ 24.507,71, já considerada pela autora na composição do débito quando do ajuizamento da demanda.

Por meu voto, **dou provimento** ao recurso de apelação, reformando em parte a r. sentença, nos termos da fundamentação.

Quanto aos encargos de sucumbência, não havendo mais que se falar em sucumbência recíproca, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários do patrono da autora, que fixo em 12% sobre o valor da condenação, sem aplicação do § 11 do art. 85 do CPC/2015, nos termos da tese fixada no tema 1059/STJ.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR