



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000401044

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000932-71.2024.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PALOMA COSTA DE MATOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado DELMIRO ALVAREZ VAZQUEZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com determinação. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1000932-71.2024.8.26.0020

Comarca: São Paulo – F. R. N. Senhora do Ó – 2ª Vara Cível

Juiz(a): Daiane Thaís Souto Oliva de Souza

Apelante: PALOMA COSTA DE MATOS (ré)

Apelado: DELMIRO ALVAREZ VAZQUEZ (autor)

Voto nº 45.418

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL INCONTROVERSO. PEDIDO DE AMPLIAÇÃO DO PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO. INVIABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta pela ré contra sentença pela qual julgados procedentes pedidos em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, decretando a rescisão do contrato de locação e condenando a parte ré ao pagamento de aluguéis e encargos até a desocupação do imóvel, bem como fixando o prazo de 15 dias para desocupação voluntária. A parte ré apelou postulando a concessão de prazo não inferior a 90 dias para desocupação, sob alegação de vulnerabilidade social.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se é cabível a concessão de prazo adicional para desocupação do imóvel em ação de despejo por falta de pagamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O inadimplemento contratual resultou incontroverso e durante todo o processo não houve qualquer pagamento dos valores devidos, tampouco demonstração de interesse no adimplemento.

4. Insubsistente o pedido de ampliação do prazo para desocupação voluntária em razão de sua alegada vulnerabilidade. Com efeito, além de não demonstrada tal alegação, a apelante já se beneficiou de período extenso de permanência no imóvel sem adimplemento da obrigação locatícia.

5. Ressalte-se que a sentença foi proferida em dezembro de 2024 e que o prazo de ampliação pleiteado no recurso de apelação decorreu quase integralmente. Ou seja, a locatária-apelante teve tempo suficiente para procurar outro e desocupar voluntariamente o imóvel em discussão. Portanto, não há amparo legal para ampliação do prazo de desocupação.

5. Não se vislumbra comprovação da alegada litigância de má-fé processual pela parte apelante, mas, tão somente, o exercício regular do direito de recorrer com a pretensão de ver acolhida sua tese de ampliação do prazo para desocupação do imóvel.

6. Aplicáveis as regras do Direito intertemporal nos cálculos dos juros de

mora e correção monetária a partir da vigência da Lei nº 14.905/2024, mantidos os critérios anteriores, conforme precedentes dos tribunais superiores do Brasil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido e rejeitado o pedido de condenação da apelante por litigância de má-fé, com determinação de aplicação da Lei nº 14.905/2024.

Teses de julgamento: “1. Inexistindo amparo legal, não comporta acolhimento pedido para ampliação do prazo de desocupação voluntária do imóvel e ação de despejo por falta de pagamento; 2. O exercício regular do direito de recorrer não configura má-fé se esta não foi comprovada; 3. Aplicável a Lei nº 14.905/2024, que disciplina novos critérios de cálculos de juros e correção monetária, a partir do início de sua vigência, segundo o Direito intertemporal”.

DELMIRO ALVAREZ VAZQUEZ ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança em face de **PALOMA COSTA DE MATOS**.

Houve concessão da gratuidade da justiça à parte autora (fls. 37).

A parte ré apresentou contestação (fls. 53/58) sobreveio réplica (fls. 64/78).

Foi concedida a gratuidade da justiça à parte ré (fls. 85/86).

Pela respeitável sentença de fls. 100/102, a douta Juíza julgou os pedidos, nos seguintes termos: “*ANTE O EXPOSTO e o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido e: (i) DECLARO a rescisão do contrato de locação havido entre as partes,*

fixando o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária, findo o qual proceder-se-á ao despejo coativo; (ii) CONDENO a requerida no pagamento dos aluguéis e acessórios vencidos a partir de janeiro de 2023 até a efetiva desocupação, devidamente corrigidos desde os respectivos vencimentos e acrescidos de multa contratual de 10% e juros de 1% ao mês. Outrossim, julgo extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I do CPC. Por força da sucumbência, condeno a requerida no pagamento de custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios da parte adversa, que ora arbitro em 10% do valor da causa atualizado, nos termos do art. 85, §2º, CPC, ressalvada sua condição de beneficiária da assistência judicial gratuita. Transitada em julgado, certifique-se e arquivem-se. P.I.C”.

Inconformada, a parte ré apelou. Em resumo, alega que a ordem de desocupação voluntária do imóvel no prazo de quinze dias *“impõe grave prejuízo à recorrente, que necessita de prazo razoável para providenciar nova residência, sob risco de situação de vulnerabilidade social”*. Diz que *“conforme preceitua o artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), é possível a concessão de prazo adicional para desocupação em situações excepcionais, visando à dignidade da pessoa humana e à proporcionalidade da medida”*. Requer o recebimento do recurso com efeito suspensivo e seu provimento para concessão de prazo não inferior a 90 dias para a desocupação voluntária e, alternativamente, a fixação de prazo razoável e proporcional para a desocupação do imóvel (fls. 117/121).

Em suas contrarrazões, a parte autora pugnou pelo improvimento do recurso, aduzindo, em síntese, que o recurso deve ser recebido apenas no efeito devolutivo, conforme previsto no art. 58, inciso V, da Lei do Inquilinato. Afirmar que a recorrente permanece no imóvel há mais de 18 meses sem efetuar qualquer pagamento e que já

usufruiu de prazo razoável para a desocupação. Alega que as razões do recurso não enfrentam os fundamentos da sentença, configurando litigância de má-fé e recurso meramente protelatório. Requer o desprovisionamento do recurso e a condenação da apelante por litigância de má-fé (fls. 125/142).

O recurso foi recebido no efeito meramente devolutivo.

É o relatório.

Conquanto não impugnados especificamente todos os fundamentos da sentença, o recurso comporta conhecimento quanto pedido deduzido: ampliação do prazo para desocupação do imóvel.

Porém, respeitado o inconformismo da apelante, não comporta provimento.

Resultou incontroverso o inadimplemento dos aluguéis cobrados na petição inicial e que durante todo o curso do processo nada foi pago. Ademais, em seu apelo a parte ré não impugnou esses fundamentos da sentença.

Logo, prevalece a sentença de procedência dos pedidos de rescisão contratual, decreto do despejo e condenação ao pagamento dos valores cobrados.

No que diz respeito ao pedido de ampliação do prazo para desocupação voluntária em razão de sua alegada

vulnerabilidade, não comporta acolhimento.

Com efeito, além de não demonstrada tal alegação, a apelante já se beneficiou de período extenso de permanência no imóvel sem adimplemento da obrigação locatícia.

Ressalte-se que a sentença foi proferida em dezembro de 2024 e que o prazo de ampliação pleiteado no recurso de apelação decorreu quase integralmente. Ou seja, a locatária-apelante teve tempo suficiente para procurar outro e desocupar voluntariamente o imóvel em discussão.

Ademais, como bem destacou a douta Juíza, *“não pode ser o autor obrigado a fazer caridade com seu imóvel deixando que a requerida ali resida sem pagar principalmente quando não há qualquer comprovação da ausência de renda, conforme já mencionado”* (fl. 101). Eventual dilação do prazo prejudicaria severamente o locador, pois é evidente o desinteresse no adimplemento.

Portanto, não há amparo legal para ampliação do prazo de desocupação.

Em suma: como o reclamo recursal se mostrou insubsistente para comprometer o convencimento externado na respeitável decisão monocrática, é de rigor a sua manutenção por seus próprios e por estes fundamentos.

Com a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, que modificou o Código Civil (CC), torna-se necessário regulamentar os juros de mora e a correção monetária com base no Direito intertemporal.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao interpretar o Código Civil de 2002, determinou que a nova lei tem aplicação imediata, devendo ser aplicada de ofício, conforme o REsp 1.112.746/DF (Tema 176). Trata-se de matéria de ordem pública e processual, devendo-se seguir o regime anterior até a vigência da nova lei, momento em que passa a vigorar o novo regime, em observância ao art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) e aos precedentes do Excelso Supremo Tribunal Federal (STF) (Tema 810, RE 870.947; Tema 1170, RE 1.317.982).

Como os juros moratórios incidem mensalmente, a nova lei aplica-se a partir de sua entrada em vigor, sem ferir a coisa julgada material. A taxa legal dos juros deverá seguir as normas do Conselho Monetário Nacional e ser divulgada pelo Banco Central, conforme o art. 406, § 2º, do CC, a partir de 1º/7/2024 ou 30/08/2024, conforme o art. 5º da Lei nº 14.905/2024.

Quanto a correção monetária, sem previsão legal específica, aplica-se o IPCA/IBGE ou índice substituto, nos termos do art. 389, parágrafo único, do CC, conforme a Lei nº 14.905/2024.

Aplicáveis ao caso tal regramento (arts. 389 e 406 do CC), segundo a redação dada pela Lei nº 14.905/2024, para os cálculos da correção monetária e juros de mora, a partir de sua vigência (art. 5º), se não contratados os respectivos índices.

Prevalecerá o fixado na sentença até o início da vigência (1º/07/2024, para a hipótese do inciso I) e 30/08/2024 para as demais situações, observando-se, depois, o atual regramento. Tais cálculos são aritméticos.

Finalmente, não se vislumbra comprovação da alegada litigância de má-fé processual pela parte apelante, mas, tão somente, o exercício regular do direito de recorrer com a pretensão de ver acolhida sua tese de ampliação do prazo para desocupação do imóvel. Logo, afasta-se o pedido de aplicação de pena requerida pela parte apelada.

Ante o exposto, por meu voto (a) **rejeito** o pedido de condenação da apelante por litigância má-fé deduzido em contrarrazões; (b) **nego provimento ao recurso** interposto pela ré, com determinação sobre a eficácia da Lei nº 14.905/2024 a partir do início de sua vigência, nos termos da fundamentação. Levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, elevo para 15% (quinze por cento) os honorários advocatícios dos patronos da parte apelada fixados na sentença, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade da justiça concedida.

Assinatura Eletrônica

ADILSON DE ARAUJO
Relator