



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
UPJDP - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
Pátio do Colégio 73 - 5º andar - sala 509 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3884
E-mail: upjdp3_processamento@tjsp.jus.br

Registro: 2025.0000411087

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000754-76.2024.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ISABELLA RODRIGUES DE BARROS FARIA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LAEL MEDINA DO VALE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram parcialmente do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe parcial provimento V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1000754-76.2024.8.26.0003

Apelante: Isabella Rodrigues de Barros Faria (Justiça Gratuita)

Apelado: Lael Medina do Vale

Interessado: Ingrid Rodrigues Barros Faria

Comarca: São Paulo - 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara

Juíza prolatora: Samira de Castro Lorena

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – PROVAS PRETENDIDAS DESNECESSÁRIAS – ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA FIADORA CORRÉ – NÃO CONHECIMENTO – VEDAÇÃO DA DEFESA DE DIREITO ALHEIO EM NOME PRÓPRIO – PAGAMENTO DAS FATURAS DE ENERGIA ELÉTRICA INDICADAS NA PLANILHA DE CÁLCULO NÃO DEMONSTRADO – VALOR DEVIDO – PAGAMENTO PARCIAL DO DÉBITO – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATÉ A DATA DO CÁLCULO – NECESSIDADE – SENTENÇA MODIFICADA NESSE PONTO – SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DO AUTOR CORRETAMENTE RECONHECIDA.

APELAÇÃO PARCIALMENTE CONHECIDA E, NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDA

VOTO Nº 49899

Trata-se de apelação interposta pela locatária contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de cobrança fundada em contrato de locação de imóvel residencial para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento dos aluguéis, encargos, multa contratual e despesas com limpeza e reparos do imóvel, além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, observada a gratuidade de justiça concedida à corrê



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1000754-76.2024.8.26.0003

Isabella.

A apelante sustenta, preliminarmente, nulidade da sentença, em razão de cerceamento de defesa e por configurar decisão surpresa, e ilegitimidade passiva da fiadora corré. No mérito, alega ter demonstrado o pagamento de duas contas de consumo de água e energia elétrica indicadas na inicial como inadimplidas. Assevera que a julgadora *a quo* não lhe concedeu oportunidade para comprovar o pagamento do IPTU. Acena com erro no cálculo que instruiu a inicial, consistente na ausência de correção monetária do valor por ela pago extrajudicialmente (R\$ 3.350,00). Diz, ainda, que há sucumbência recíproca.

Recurso regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

Segundo se extrai dos autos, em 21/08/2023 as partes celebraram contrato de locação de imóvel residencial, no qual a corré Isabella figura como locatária e a corré Ingrid como fiadora, tendo sido estabelecido o prazo de trinta meses.

Relata o locador na inicial que a inquilina deixou de quitar os aluguéis e encargos vencidos entre 25/09/2023 e 25/11/2023,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1000754-76.2024.8.26.0003

data em que desocupou o imóvel, ressaltando o recebimento de fração do débito em 12/11/2023, no valor de R\$ 3.350,00, sendo devidos, ainda, a multa por rescisão antecipada e o reembolso das despesas com a limpeza e reparos no imóvel, conforme reconhecido pela locatária após a vistoria de entrega.

A apelante pretende afastar sua condenação ao pagamento da multa e das despesas com limpeza e reparos alegando que o imóvel não reunia condições de paz e habitabilidade ante o barulho advindo da edícula onde o apelado tocava seu instrumento musical (bateria), o que configura quebra recíproca do contrato, bem como que assinou o relatório da vistoria de saída sob pressão psicológica e que, para demonstrar suas alegações, era indispensável a produção de provas oral (oitiva de testemunhas e do depoimento pessoal do autor) e pericial, o que não lhe fora oportunizado ante o julgamento antecipado da lide.

No tocante à primeira assertiva, cabe registrar que o contrato de locação contém cláusula na qual a recorrente declara expressamente ter conhecimento e concordar “*que no mesmo terreno existe uma casa térrea ocupada por outro locatário e uma edícula (estúdio de estudos musicais individuais e ensaios em grupo) onde o locador exerce sua profissão de músico (baterista)*” (destaquei - fl. 13, cláusula 2.6), como, aliás, restou observado no julgamento do agravo de instrumento nº 2147815-30.2024.8.26.0000, que também ressaltou a inexistência de reclamação da inquilina sobre barulho nas mensagens



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1000754-76.2024.8.26.0003

por ela enviadas ao locador durante os três meses em que perdurou a locação.

Ora, a ausência de queixa a respeito de ruído excessivo durante a vigência do pacto locatício denota que o som advindo do instrumento musical não acarretava perturbação do sossego a ponto de tornar o imóvel inabitável, sendo totalmente desnecessária a produção de prova pericial destinada a constatar a vedação sonora do local.

Em assim sendo, não se há falar em quebra recíproca do contrato, de modo que a multa por rescisão antecipada é mesmo devida.

Quanto à alegada pressão psicológica para assinar o relatório da vistoria de saída, verifica-se que tal documento foi subscrito apenas pelo apelado e pela apelante (fl. 28), o que permite concluir pela inexistência de testemunha presencial desse ato. Assim, não se vislumbra a possibilidade de que a produção de prova oral pudesse demonstrar eventual vício de consentimento, notadamente porque o recorrido, por óbvio, não iria admitir que, como afirma a recorrente, a coagiu a assinar referido documento, bem como ante a inviabilidade de uma pessoa que não estava presente no ato confirmar a alegada coação.

Destarte, é indisputável que as provas cuja produção



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1000754-76.2024.8.26.0003

era pretendida pela apelante não eram úteis nem necessárias e, estando o feito devidamente instruído com elementos de convicção que permitiam o imediato julgamento da lide, não se há falar em cerceamento de defesa nem em decisão surpresa.

A preliminar de ilegitimidade passiva da corré Ingrid não comporta conhecimento, visto que se trata de questão que pode ser suscitada somente pela parte interessada, sendo defeso à recorrente pleitear direito alheio em nome próprio (CPC, artigo 18).

No mérito, cumpre consignar que as faturas de energia elétrica cobradas na inicial são aquelas vencidas em 21/11/2023, no valor de R\$ 141,76, e 18/12/2023, no valor de R\$ 231,62, conforme cálculo de fls. 22/23 e documentos de fls. 24/25, ao passo que o comprovante juntado pela apelante se refere a um pagamento efetuado à concessionária de energia elétrica em 12/11/2023, no valor de R\$ 159,42 (fl. 141). Evidente, portanto, que tal comprovante não está vinculado a nenhuma das faturas incluídas no pedido de cobrança, pois aquela vencida em dezembro sequer havia sido emitida na data do pagamento e, quanto à fatura vencida em 21 de novembro, não há identidade entre o valor devido (R\$ 141,76) e a quantia paga (R\$ 159,42), sendo oportuno destacar que o pagamento foi efetuado em data anterior à data de vencimento da fatura emitida em novembro, o que afasta a possibilidade de que a diferença entre os valores se refira a encargos moratórios.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1000754-76.2024.8.26.0003

Respeitante à alegação de que não foi oportunizada a comprovação do pagamento do IPTU, cuida-se de argumento totalmente destituído de razoabilidade, na medida em que o momento processual adequado para apresentar essa prova é a contestação e, ainda que o feito tenha sido sentenciado sem que as partes houvessem sido intimadas para indicar as provas que pretendiam produzir, é fato que eventual comprovante de pagamento do IPTU não foi juntado aos autos nem mesmo com as razões do presente recurso.

No que tange à impugnação ao cálculo que instruiu a inicial, verifica-se que, de fato, o valor pago pela recorrente ao recorrido em 12/11/2023 não foi acrescido de correção monetária até a data de atualização indicada na planilha (01/01/2024), o que se faz necessário por representar mera recomposição do valor da moeda corroído pelo processo inflacionário.

Por fim, tendo em vista que a sentença não excluiu a incidência de honorários advocatícios sobre o débito cobrado, mas apenas observou que não poderia prevalecer o percentual previsto no pacto locatício (20%) por se tratar de verba que deve ser arbitrada judicialmente, afigura-se correto o reconhecimento de que a sucumbência do autor foi mínima, a autorizar a aplicação da regra prevista no parágrafo único do art. 86 do CPC.

Isto posto, pelo meu voto, **conheço parcialmente**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 8
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1000754-76.2024.8.26.0003

do recurso e, na parte conhecida, dou-lhe parcial provimento apenas para determinar que o autor apresente novo cálculo demonstrativo do débito em que o valor pago pela locatária corré em 12/11/2023 seja corrigido monetariamente.

ANDRADE NETO
Relator