



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413354

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1049934-25.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante GIOVANNA SENA BRACIOLI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CLAUDIO MARCONE PEREIRA CORREIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: São José do Rio Preto – 4ª Vara Cível

MMª. Juíza da causa: Andressa Maria Tavares Marchiori

Apelante: Giovanna Sena Bracioli

Apelado: Claudio Marcone Pereira Correia

LOCAÇÃO – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – RECONVENÇÃO – Desocupação do imóvel locado no curso do processo – Perda superveniente do interesse processual – Requerida-Reconvinte deve arcar com as verbas da sucumbência (princípio da causalidade) – Aluguéis impagos – Inadimplemento contratual por culpa da Requerida-Reconvinte – Inaplicável a multa contratual – Não caracterizado o dano moral – **SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO PROCESSO**, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, condenando a Requerida-Reconvinte ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do Autor-Reconvindo (fixados em 10% do valor da causa – a que foi atribuído o valor de R\$ 12.960,00), **E DE IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO – RECURSO DA REQUERIDA-RECONVINTE IMPROVIDO**

Voto nº 41509

Trata-se de apelação interposta pela Requerida-Reconvinte contra a sentença de fls.120, prolatada pela I. Magistrada Andressa Maria Tavares Marchiori (em 23 de setembro de 2024), que julgou extinto o processo (“ação de despejo por falta de pagamento”), com fulcro no artigo 485, inciso VI (ausência de interesse processual por perda superveniente do objeto), do Código de Processo

Civil, condenando a Requerida-Reconvinte ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do Autor-Reconvindo (fixados em 10% do valor da causa – a que foi atribuído o valor de R\$ 12.960,00), e julgou improcedente a reconvenção, condenando a Requerida-Reconvinte ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da reconvenção), observada a gratuidade processual.

Alega que desocupado o imóvel antes do recebimento da petição inicial, que caracterizada a sucumbência do Autor-Reconvindo, que pleiteada imotivadamente a imediata desocupação do imóvel, que aplicável a multa contratual por inadimplemento do contrato (em razão da rescisão antecipada), e que configurado o dano moral. Pede o provimento do recurso, para inverter o ônus das verbas da sucumbência na ação principal, e para julgar procedente a reconvenção (fls.125/132).

Contrarrazões a fls.136/138.

É a síntese.

Fatos incontroversos que celebrado contrato de locação de imóvel residencial (em 16 de novembro de 2022 – fls.07/14), em que figura como locador o Autor-Reconvindo e como locatária a Requerida-Reconvinte, pelo prazo de trinta meses, com início em 27 de novembro de 2022 e previsão de término em 26 de maio de 2025, que ajuizada da ação de despejo por falta de pagamento em 05 de outubro de 2023 e que desocupado o imóvel em 18 de outubro de 2023 (fls.106).

Em relação às verbas da sucumbência, extinto o processo “sem resolução de mérito, por causa ulterior à propositura da ação, aquele que deu causa à demanda deve responder pelas despesas decorrentes, tendo perfeita aplicação o princípio da causalidade” (STJ, AgInt no AREsp 239.126/PR, Rel. Ministro Gurgel De Faria, 1ª Turma, julgado em 08/08/2017, DJe 14/09/2017).

Logo, considerando que a desocupação ocorreu após o ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento, possível concluir que a Requerida-Reconvinte deu causa à propositura da ação, o que torna cabível a condenação ao pagamento das verbas da sucumbência da ação principal (nos termos da sentença) – notando-se que irrelevante, para fins de aplicação do princípio da

causalidade, que o aditamento da inicial tenha ocorrido após a desocupação.

Quanto à reconvenção, de início, observo que a Requerida-Reconvinte não atribuiu valor da causa à reconvenção (o que era de rigor). Assim, considerando que o valor da causa deve corresponder ao proveito econômico pretendido e que a Requerida-Reconvinte pleiteia a condenação do Autor-Reconvindo ao pagamento de multa contratual no valor de R\$ 3.240,00 e de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (fls.37) razoável a atribuição (de ofício, nos termos do artigo 292, parágrafo terceiro, do Código de Processo Civil) à reconvenção do valor da causa de R\$ 13.240,00.

No mais, a Requerida-Reconvinte sustenta, na reconvenção, que o Autor-Reconvindo “exigiu a desocupação imediata do imóvel sem qualquer justificativa”, que caracterizado o descumprimento do contrato, que aplicável a cláusula penal, e que configurado o dano moral (o Autor-Reconvindo exigiu, “de forma intimidadora”, por meio do aplicativo de conversa *WhatsApp*, que a locatária desocupasse o imóvel).

A cláusula XI do contrato consigna que “a infração de qualquer das cláusulas deste contrato sujeita o infrator à multa até a importância de 03 (três) meses o valor do aluguel vigente na ocasião da mesma, cobrável ou não por processo de execução, sem prejuízo da rescisão compulsória e imediata do presente contrato (...)” – fls.10.

Por sua vez, o pedido de desocupação do imóvel funda-se no inadimplemento dos aluguéis, confessado, inclusive, pela Requerida-Reconvinte à administradora do imóvel conforme a conversa via aplicativo *WhatsApp* (“irá atrasar, mas será pago” – fls.45).

Nesse sentido, o artigo 9º, inciso III, da Lei número 8.245/91 estabelece que a locação poderá ser desfeita “em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”. Assim, o pedido de desocupação do imóvel, antes do término do prazo, é a consequência lógica do inadimplemento quanto ao pagamento dos aluguéis.

Dessa forma, incabível a pretensão de aplicação de multa

contratual contra o Autor-Reconvinte, pois configurada a responsabilidade da Requerida-Reconvinte pelo inadimplemento do contrato.

Do mesmo modo, não demonstrada a hipótese de excepcionalidade apta a ensejar reparação por dano moral, pois ausente a prática de ato “intimidador” ou constrangedor pela representante do Autor-Reconvindo ao informar que o imóvel deveria ser desocupado em razão dos aluguéis impagos (conforme a cópia da conversa via aplicativo *WhatsApp* de fls.44/46).

Dessa forma, mantida a sentença, adotados também os seus fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

Por fim, razoável a majoração dos honorários advocatícios do patrono do Autor-Reconvindo para 15% do valor da causa (na ação principal) e para 15% do valor da reconvenção, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, e majoro os honorários advocatícios do patrono do Autor-Reconvindo para 15% (quinze por cento) do valor da causa, na ação principal, e para 15% (quinze por cento) do valor da reconvenção, com correção monetária, respectivamente, desde o ajuizamento da ação e da apresentação da reconvenção e juros moratórios desde o trânsito em julgado da decisão, conforme os parâmetros estabelecidos nos artigos 389, parágrafo único, e 406, parágrafo primeiro, do Código Civil (com redação dada pela Lei número 14.905/2024), quanto ao índice aplicável, observada a gratuidade processual, e atribuo (de ofício) à reconvenção o valor da causa de R\$ 13.240,00 (treze mil e duzentos e quarenta reais).

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator