

Registro: 2025.0000415074

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1027669-47.2019.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANTONIO DA COSTA RODRIGUES, WENDY SASTRE RODRIGUES e MARCELO ANTONIO MOREIRA MENDES, é apelado CONSTANTINO MELIN NETO.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso interposto por Antonio e Wendy e deram parcial provimento ao recurso interposto por Marcelo. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 28 de abril de 2025

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1027669-47.2019.8.26.0001

Comarca: São Paulo

Apelantes: Antonio da Costa Rodrigues, Wendy Sastre Rodrigues e Marcelo Antonio Moreira Mendes

Apelado: Constantino Melin Neto

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48774)

LOCAÇÃO – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Gratuidade da justiça concedida para dispensar o corréu Marcelo do recolhimento do preparo – Inépcia da petição inicial afastada – Possibilidade de compreensão do objeto da cobrança – Fiadores – Legitimidade para integrarem o polo passivo – Contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado – Responsabilidade até entrega das chaves – Inaplicabilidade da Súmula nº 214, do Superior Tribunal de Justiça – Aluguéis devidos até a efetiva entrega das chaves – Cerceamento de defesa não ocorrente – Provas requeridas que não eram imprescindíveis ao julgamento da lide – Sentença que não é 'ultra petita' – Obrigação de trato sucessivo – Consideram-se incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, as prestações que o devedor, no curso do processo, deixar de pagar, ou consignar, enquanto durar a obrigação – Sem hipótese para denúncia da lide aos sócios do estabelecimento comercial – Pessoa com quem foi firmado o contrato de locação que é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos da locação em atraso – Inadimplemento contratual – Sem prova de quitação – Condenação que deverá ser limitada à data em que o locador foi imitado na posse do imóvel – Cobrança multa por infração contratual diversa do inadimplemento dos aluguéis e respectivos encargos: abandono do imóvel, deixando de manter o imóvel com todas as instalações em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza (Cláusula XII – fls. 22) – Ausente dupla penalidade para o mesmo fato.

Apelação interposta por Marcelo parcialmente provida e apelação interposta por Antonio e Wendy não provida.

Tratam-se de apelações interpostas por ANTONIO DA COSTA RODRIGUES (fls. 364/374) e MARCELO ANTONIO MOREIRA ALVES (fls. 377/393) contra a r. sentença de fls. 344/346, proferida pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo, Dra. Daniela Claudia Herrera Ximenes, que julgou prejudicado o pedido de despejo e procedente o pedido de cobrança efetuado por CONSTANTINO MELIN NETO, para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento dos alugueres e parcelas de IPTU vencidos no período de 15/08/19 e 15/09/19, acrescido de multa compensatória de três alugueis (cláusula XIV do contrato), no total de R\$ 58.112,10, corrigido monetariamente desde o ajuizamento da ação e acrescido de juros de 1% ao mês contados da citação, bem como ao pagamento dos alugueis vencidos e não pagos durante a lide, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de 1% ao mês desde os respectivos vencimentos.

Antonio da Costa Rodrigues e Wendy Sastre Rodrigues alegam cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide sem a produção das provas oportunamente requeridas. Dizem que a sentença é 'extra petita', pois o pedido inicial do apelado se limitou à cobrança dos alugueres supostamente vencidos em 15/08/2019 e 15/09/2019, noticiando que o imóvel estaria abandonado. Sustentam serem parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. Afirmam que deve ser levado em consideração o momento em que firmado o contrato, encerrando atrair, por analogia, o quanto indicado na súmula 214, STJ, no sentido de que, ao passar o contrato a ser por prazo indeterminado, equivale a aditamento não anuído pelos apelantes. Acrescentam que o contrato exigia termo escrito para a sua prorrogação, o que não foi feito, onde logicamente constaria – ou não – a anuência dos fiadores, nos termos da cláusula XV, alínea d. Defendem o não cabimento da multa, pois, além de não indicado pelo apelado o fundamento para tal cobrança, ou seja, onde o contrato teria sido ofendido e que justificaria tal multa, verifica-se que o não pagamento de alugueres já tem seus meios de recomposição. Em caso de manutenção da multa compensatória, requerem seja aplicada de forma proporcional ao cumprimento do contrato, na forma do art. 413, CC. Postulam o provimento do recurso, com a anulação ou reforma da sentença e improcedência da

ação.

Marcelo Antonio Moreira Mendes pede a gratuidade da justiça. Alega que a petição inicial é inepta, pois não foram juntados aos autos o contrato e/ou aditamento que comprove o valor arguido a título de prestação locatícia, bem como, guia ou carnê que comprove a incidência e valor do IPTU. Diz que a sentença é nula em razão da não apreciação do pedido de denunciação da lide Dorival Almeida Ruiz Junior e Kleber Batista Pinto, por se tratarem dos únicos e legítimos responsáveis pelo cumprimento integral do contrato. Afirma ter havido cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide sem a produção das provas oportunamente requeridas. Pontua que a sentença é “ultra petita”, pois, embora não tenha sido pleiteado pelo apelado, condenou o apelante ao pagamento dos alugueres vencidos e não pagos durante a lide. Argumenta que a r. sentença não enfrentou todos os argumentos deduzidos, pois não fixou termo à condenação pelos alugueres supostamente vencido durante a lide. Assevera que, embora se afirme não haver vedação na cumulação das multas, diante da diversidade dos fatos geradores, a própria sentença já havia assinalado no relatório que a multa contratual foi requerida pelo apelado a título de infração contratual e não por perdas e danos como descrito na parte dispositiva. Requer o afastamento da multa, afastando o “bis in idem” da condenação. Destaca que nunca figurou no quadro societário do posto revendedor, entretanto, diante das parcerias e negócios empresariais havidos com os denunciados, assinou o contrato na qualidade de locatário, sendo destes a responsabilidade exclusiva pelo cumprimento do instrumento locatício. Pede a denunciação da lide aos Srs. Dorival Almeida Ruiz Junior e Kleber Batista Pinto. Relata que os reais locatários (denunciados – Dorival e Kleber) procederam com a entrega das chaves e com o adimplemento de todos os encargos da locação (aluguel + IPTU). Repisa que, tanto a penalidade moratória quanto a compensatória possuem a mesma natureza, uma vez que o apelado propugnou pela aplicação da multa contratual em virtude da suposta infração contratual. Postula o provimento do recurso, com a anulação ou reforma da sentença, e improcedência da ação.

Contrarrazões às fls. 421/427 e 437/447, pelo não provimento do recurso.

Manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Recebo os recursos nos efeitos legais.

Não há alegação de intempestividade.

Os corréus fiadores, Antonio e Wendy, efetuaram o recolhimento do preparo.

Concedo ao corréu locatário, Marcelo, a gratuidade da justiça exclusivamente para dispensá-lo do recolhimento do preparo, nos termos do artigo 98, §1º, inciso VIII, do Código de Processo Civil. Embora possa ser requerida em recurso, mais adequado que, para que os efeitos do benefício possam ser mais abrangentes, o requerimento seja feito perante o MM. Juízo 'a quo', mais próximo da realidade da parte e com mais condições de pronunciamento adequado.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos. Nego provimento ao recurso dos corréus Antonio e Wendy e dou parcial provimento ao recurso do corréu Marcelo.

A petição inicial não é inepta. Dela se extraem todos os valores pretendidos pelo apelado com a propositura da ação, quais sejam, os aluguéis e encargos vencidos em 15/08/2019 e 15/09/2019, bem como parcelas de IPTU, no valor de R\$ 27.445,98, já acrescido de correção monetária e juros de 1% estabelecidos no contrato de locação, além da multa por infração contratual (cláusula XIV), equivalente a três meses de aluguel, e honorários advocatícios de 20% sobre o valor da causa (cláusula XXII), no valor de R\$ 30.666,12, totalizando R\$ 58.112,10.

Do contrato de locação de fls. 15/29 se lê, às fls. 17/18, que havia a obrigação de pagamento do aluguel, que, em 15/03/2007, foi fixado em R\$ 5.000,00, a ser reajustado e acordo com a legislação vigente, sempre no menor prazo permitido, pelo índice IGP-M/FGV, e, na sua falta, IGP/FIPE ou outro que viesse a substituí-lo (cláusula IV), além de encargos da locação, dentre eles, o IPTU (Parágrafo Segundo da Cláusula IV).

Assim, a inicial permitiu a exata compreensão daquilo que o apelado está cobrando e possibilitou ampla e abrangente defesa por parte dos

requeridos, o que pode ser facilmente constatado pela leitura da peça de defesa apresentada por eles, não sendo indispensável à propositura da ação documento que comprove o valor arguido a título de prestação locatícia ou guia/carnê que comprove a incidência e valor do IPTU.

Nesse sentido, *“A exigência de discriminação dos valores em débito na petição inicial há de ser interpretada sem excesso de formalismo, aceitando-se o pedido sempre que possa o réu, sem maiores dificuldades, apreender o objeto da cobrança”* (Lex-JTA 154/205).

Ainda, os fiadores são responsáveis solidários pela dívida do imóvel locado.

Não há que se falar em exoneração da responsabilidade do fiador pela prorrogação da locação em casos como o dos autos.

O Parágrafo Quarto da Cláusula III do contrato previa que, caso o locatário não restituísse o imóvel ao final do prazo de locação, pagaria, enquanto na posse dele, o aluguel mensal reajustado, até a sua efetiva desocupação (fls. 17).

Na cláusula XIII – DA FIANÇA, os corréus Antonio e Wendy foram nomeados como fiadores, principais pagadores e devedores solidários, renunciando ao benefício de ordem e à faculdade de pedir sua exoneração espontânea.

Do Parágrafo Primeiro constou expressamente que a fiança teria plena eficácia até a efetiva devolução do imóvel locado (fls. 24).

O artigo 39, da Lei nº 8.245, de 1991, prevê expressamente a extensão da garantia da locação até a devolução do imóvel. Confira-se: *“Salvo disposição em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei”*.

Tal dispositivo traz a regra geral da prorrogação legal e automática da locação e implica também na prorrogação da fiança até a devolução do bem.

Assim, e ainda que o contrato tenha sido firmado antes da

vigência da Lei nº 12.112/09, que alterou a redação do artigo 39 da Lei do Inquilinato, *“terminado o prazo de locação, mas prorrogada esta por tempo indeterminado, perdura a responsabilidade do fiador, se estabelecida até a entrega das chaves”* (SANTOS, Gildo. Locação e Despejo. Comentários à Lei nº 8.245/91, Ed. RT, 5ª ed., São Paulo, 2004).

Frise-se que a prorrogação do contrato, mantendo intactas as demais cláusulas contratuais, não implica em aditamento ao contrato. Não há qualquer alteração do contrato, que permaneceu em vigor entre as partes.

Assim, inaplicável, a Súmula nº 214, do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Portanto, há pertinência subjetiva para manutenção dos fiadores no polo passivo da demanda.

Não vislumbro o alegado cerceamento de defesa. Os documentos coligidos e as provas produzidas nos autos são suficientes para o julgamento da lide. Diante dos elementos constantes nos autos, e do que pretendem as partes provar, dispensáveis se mostravam quaisquer outras providências.

Presentes nos autos elementos suficientes para o convencimento do magistrado, desnecessária a produção de todas as provas requeridas pelas partes, sem qualquer afronta ao princípio da ampla defesa.

A sentença não é 'ultra petita'.

A obrigação de pagar as obrigações locatícias tem por objeto prestação de trato sucessivo, hipótese que se subsume à exata prescrição do artigo 323 do Código de Processo Civil.

Por isto, consideram-se incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, as prestações que o devedor, no curso do processo, deixar de pagar, ou consignar, enquanto durar a obrigação.

A r. sentença expressamente rejeitou a denúncia da lide aos sócios do estabelecimento comercial Auto Posto Garoto do Imirim Ltda, por não restarem configuradas as hipóteses previstas no artigo 125 do CPC/15.

Com efeito, a denunciação da lide somente é cabível nas hipóteses que o denunciado estiver obrigado, pela lei ou pelo contrato, a indenizar em ação regressiva o prejuízo de quem for vencido no processo, nos termos do artigo 125, inciso II do Código de Processo Civil, não sendo este o caso dos autos.

Outrossim, é a pessoa com quem foi firmado o contrato de locação que é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos da locação em atraso.

Inconteste a existência de contrato escrito de locação de imóvel comercial entre as partes. A avença previa a obrigação de pagamento de havia a obrigação de pagamento do aluguel, que, em 15/03/2007, foi fixado em R\$ 5.000,00, a ser reajustado e acordo com a legislação vigente, sempre no menor prazo permitido, pelo índice IGP-M/FGV, e, na sua falta, IGP/FIPE ou outro que viesse a substituí-lo (cláusula IV), além de encargos da locação, dentre eles, o IPTU (Parágrafo Segundo da Cláusula IV).

O apelado acusa o inadimplemento dos aluguéis e encargos vencidos em 15/08/2019 e 15/09/2019, bem como parcelas de IPTU, no valor de R\$ 27.445,98, já acrescido de correção monetária e juros de 1% estabelecidos no contrato de locação, além da multa por infração contratual (cláusula XIV), equivalente a três meses de aluguel, e honorários advocatícios de 20% sobre o valor da causa (cláusula XXII), no valor de R\$ 30.666,12, totalizando R\$ 58.112,10.

Prova do pagamento é a quitação, nos termos do artigo 320, do Código Civil, o que, para o período apontado pelo apelado, não há nos autos.

Assim, correta a r. sentença ao julgar procedente o pedido de cobrança, para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento dos alugueres e parcelas de IPTU vencidos no período de 15/08/19 e 15/09/19, acrescido de multa compensatória de três alugueis (cláusula XIV do contrato), no total de R\$ 58.112,10, corrigido monetariamente desde o ajuizamento da ação e acrescido de juros de 1% ao mês contados da citação, bem como ao pagamento dos aluguéis vencidos e não pagos durante a lide, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de 1% ao mês

desde os respectivos vencimentos.

A condenação deverá ser limitada à data em que o apelado foi imitido na posse do imóvel.

Quanto à multa prevista na Cláusula XIV da avença (fls. 25), se trata de cobrança multa por infração contratual equivalente a três aluguéis, por infração contratual diversa do inadimplemento dos aluguéis e respectivos encargos: abandono do imóvel, deixando de manter o imóvel com todas as instalações em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza (Cláusula XII – fls. 22).

Portanto, não há dupla penalidade pelo mesmo fato.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso interposto pelos corréus Antonio e Wendy e dou parcial provimento ao recurso interposto pelo corréu Marcelo, para dispensá-lo do recolhimento do preparo e para determinar que a condenação seja limitada à data em que o apelado foi imitido na posse do imóvel.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator