



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000417420

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004011-62.2022.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante **READER ASSETS DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, é apelado **TELEPERFORMANCE CRM S/A**.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores **LUIZ EURICO** (Presidente), **SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA** E **ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI**.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1004011-62.2022.8.26.0009

APELANTE: READER ASSETS DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

APELADO: TELEPERFORMANCE CRM S/A

ORIGEM: COMARCA DE SÃO PAULO - 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57.244

LOCAÇÃO DE IMÓVEL - AÇÃO DE
INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS
- PRESCRIÇÃO CONFIGURADA -
ENCARGOS LOCATÍCIOS ACESSÓRIOS -
SUJEIÇÃO AO PRAZO TRIENAL -
SENTENÇA MANTIDA - APELAÇÃO NÃO
PROVIDA

Trata-se de ação indenizatória por danos materiais em sede de contrato de locação de imóvel, na qual foi proferida a r. sentença de fls. 1219/1223, cujo relatório fica aqui incorporado, que julgou improcedente a demanda, reconhecendo a configuração de prescrição.

Inconformada com a solução adotada, apela a requerente, buscando a reforma do pronunciamento judicial.

Sustenta em suas razões recursais (fls. 1253/1301), em suma, a inoccorrência de prescrição, diante da inequívoca aplicação do prazo decenal previsto no art. 205 do CC pois não guarda relação com a obrigação relativa ao pagamento do aluguel mensal, referindo-se a uma obrigação contratual atípica. Subsidiariamente, aduz inexistência de prescrição ainda que considerado o prazo trienal, em razão da ocorrência de causa interruptiva em 2019. Afirma ainda que deve ser acolhida a pretensão inaugural tendo em vista que a Apelada busca se isentar da responsabilidade pelo descumprimento da obrigação contratual (aprovação do projeto e obtenção do alvará de execução), bem como alega irrelevante a pré-existência das

irregularidades, na medida em que eram de pleno conhecimento da Apelada quando da celebração contratual. Desenvolve os argumentos trazidos em primeiro grau, postulando pela reforma do pronunciamento judicial.

Recurso regularmente processado, com contrariedade (fls. 1314/1354).

É o relatório.

A demanda versa sobre matéria para a qual as provas produzidas nos autos se mostram suficientes à solução da controvérsia, sendo prescindível maior dilação probatória.

Nesse contexto, as razões recursais não podem ser acolhidas.

De fato, parte dos encargos locatícios foram alcançados pela prescrição.

Nos termos do art. 206, § 3º, inciso I do Código Civil, prescreve em três anos a pretensão relativa a alugueis de prédios urbanos ou rústicos.

Os encargos acessórios ao contrato de locação, que é principal em relação àqueles, prescrevem no mesmo prazo, qual seja, três anos. Nessa linha, a existência dos débitos referentes a iluminação, água e imposto dependem da existência do contrato de locação, cujas prestações são os alugueres.

Portanto, considerando a natureza jurídica de encargos acessórios, não é possível retirar o manto da prescrição quando a obrigação principal foi fulminada pela prescrição trienal, nos termos do Código Civil.

Como salientou o juízo sentenciante: “*em se tratando de cobrança de multa por infração a contrato de locação, o prazo prescricional é o do artigo 206, § 3º, inciso I do Código Civil, e não o previsto no artigo 205, como sustenta a autora. De fato, ainda que a presente ação não tenha por objeto especificamente a cobrança de alugueis, incide na hipótese a norma mencionada, já que a cláusula penal em questão está inserida em contrato de locação, tratando-se, portanto, de obrigação acessória ao pacto locativo.*”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

Nesse sentido, encontra-se configurada a prescrição, prejudicadas as demais razões recursais.

Portanto, a r. sentença esgotou o conjunto de argumentos jurídicos cabíveis ao âmbito da discussão e deu apropriado desate do caso, sendo certo que o juízo *a quo* analisou todas as alegações das partes, decidindo de forma fundamentada.

Diante do exposto, nego provimento à apelação para manter integralmente a r. sentença, majorando os honorários sucumbenciais de 10% (quinze por cento) para 12% (doze por cento) do valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

LUIZ EURICO
RELATOR