



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417823

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1061629-46.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada SANDRA CRISTINA MARTINELLI SILVA LUPERI, são apelados/apelantes MARCELO JOSÉ DIAS GASTALDI, MIRELA FRASCINO MUSUMECI, CLAUDIO JOSE MUSUMECI e MARIA TEREZA FRASCINO MUSUMECI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso de apelação da autora e negaram provimento ao recurso de apelação dos réus. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39455

Apelação Cível nº 1061629-46.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 23ª Vara Cível do Foro Central Cível

Apelantes e reciprocamente apelados: Sandra Cristina Martinelli Silva Luperi, Marcelo José Dias Gastaldi, Mirela Frascino Musumeci, Claudio Jose Musumeci e Maria Tereza Frascino Musumeci

Juiz prolator: Marcos Duque Gadelho Junior

APELAÇÕES. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos. Sentença que considerou purgada a mora, julgando parcialmente procedente a ação, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil - CPC, e julgou extinta a reconvenção, com esteio no artigo 485, inciso VI, do Diploma Processual Civil. Apelos de ambas as partes. Pretensão recursal da autora (locadora) de condenação dos réus (locatários e fiadores) à complementação de valores de cota condominial. Não acolhimento. Purgação da mora, pelos requeridos, até março de 2024. Demandante que concordou com o levantamento dos numerários consignados em juízo, o que se revela incompatível com a alegação de insuficiência da quantia depositada. Irresignação que denota afronta ao princípio do *venire contra factum proprium*. No que concerne à aplicação de multa moratória de 10% (dez por cento), não há nulidade, tal como sustentado pelos réus. Prevista, no contrato de locação, a sua incidência. Outrossim, tendo em vista que, nos valores depositados, não houve inserção de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) e custas processuais e uma vez reputada, no comando sentencial, purgada a mora, não comporta guarida a insurgência dos requeridos contra a inclusão de verba honorária e custas no cálculo do *quantum debeatur*. Diante do inciso II do artigo 62 da Lei nº 8.245/1991, que faculta ao locatário a purga da mora, era desnecessária, para tanto, a propositura de reconvenção. Mantida a extinção da reconvenção, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do CPC, por ausência de interesse processual. Condenação dos réus-reconvintes em verba honorária, *ex vi* do § 1º do artigo 85 do CPC. Sentença que comporta reparo neste aspecto. **Recurso de apelação da autora parcialmente provido e recurso de apelação dos réus não provido.**

Trata-se de recursos de apelação interpostos por Sandra Cristina Martinelli Silva Luperi (locadora) e por Marcelo José Dias Gastaldi (locatário), Mirela Frascino Musumeci (locatária), Claudio Jose Musumeci

(fiador) e Maria Tereza Frascino Musumeci (fiadora) contra a sentença de fls. 213/215 (integrada pelas decisões de fls. 226 e 235¹) que, na ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos ajuizada por Sandra em face de Marcelo e outros, considerou purgada a mora (até março de 2024), julgando parcialmente procedente a ação, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil - CPC, e julgou extinta a reconvenção, com esteio no artigo 485, inciso VI, do CPC. Diante da sucumbência mínima da autora, os réus foram condenados solidariamente ao pagamento das custas, despesas processuais e de honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) do valor depositado nos autos, atualizado a partir daquela data. Foi determinada, ainda, a expedição de mandado de levantamento em favor da autora referente aos depósitos judiciais ainda pendentes de levantamento (fls. 80/83, 105/106, 121/123, 126/128, 136/138, 170/172, 177/178 e 185/186), observado o formulário de fl. 212.

Em sua apelação (fls. 239/248), a autora requer a reforma da sentença, para que, não obstante os valores consignados pelos réus nos autos, sejam eles condenados *“à complementação do valor da cota condominial, durante todo o período de transcurso do processo e enquanto perdurar esta pratica até o transito em julgado de v. acórdão neste feito”* (sic), bem como em honorários de sucumbência pela improcedência da reconvenção. Pleiteia, por fim, a majoração dos honorários advocatícios, conforme artigo 85, § 11, do CPC.

Os réus apelam às fls. 251/264 sustentando que: (i) a ação de despejo foi proposta apenas quatro dias úteis do vencimento do aluguel, o que demonstra o ânimo retaliativo da locadora autora; (ii) cabível a reconvenção em conjunto com a contestação, nas quais se discute a existência de diferença entre o valor do condomínio anunciado (R\$ 1.550,00) e o cobrado (R\$

¹ Decisões que rejeitaram os embargos de declaração opostos às fls. 220/225 por Sandra Cristina Martinelli Silva Luperi e às fls. 229/234 por Marcelo José Dias Gastaldi.

2.349,03); (iii) os depósitos judiciais efetuados pelos réus são mera consequência do pedido reconvenicional revisional, não se confundindo com purgação da mora; (iv) deve ser apreciado o mérito da reconvenção, posto que não houve análise à luz da má-fé empregada pela autora-reconvinda em desfavor dos réus-reconvintes e do princípio da causalidade; (v) há nulidade da cobrança de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre IPTU e condomínio e *bis in idem* decorrente da prévia inclusão de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) e custas processuais nos cálculos de fl. 03; e (vi) não se pode considerar em mora o devedor se o débito decorre de culpa exclusiva do credor, que não aceitou o pagamento de valores que não fossem aqueles pugnados na petição inicial. Postulam o provimento do recurso, a fim de que, afastada a carência da reconvenção, no mérito sejam julgados procedentes os pedidos de fls. 55/56 (contestação e reconvenção), elidindo-se a mora, com inversão do ônus sucumbencial, inclusive na lide principal.

Foram ofertadas contrarrazões pela autora (fls. 270/284) e pelos réus (fls. 285/290).

Recursos de apelação tempestivos e preparados (fls. 249/250, 265/266 e 304/305).

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança proposta por
SANDRA CRISTINA MARTINELLI SILVA LUPERI

em face de MARCELO JOSE DIAS GASTALDI, MIRELA FRASCINO MUSUMECI, CLÁUDIO JOSÉ MUSUMECI e MARIA TERESA FRASCINO MASUMECI. A parte autora sustenta, em apertada síntese, que na data de 10/3/2023 locou aos primeiros requeridos o imóvel situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo 464, apto 21, Jardim Paulista, nesta Capital. Ocorre que os requeridos deixaram de pagar o aluguel e os encargos vencidos em 10 de maio de 2023. Pede a rescisão e a cobrança dos valores.

Os requeridos apresentaram contestação com reconvenção (fls. 35/56). Sustentam que divergências de informações pré-contratuais sobre os encargos acessórios da locação, mais precisamente no que concerne ao valor do condomínio (superior ao prometido). Além disso, o boleto de maio de 2023 só foi encaminhado na véspera do seu vencimento. Não são responsáveis pelas despesas extraordinárias do condomínio. Pedem o reconhecimento do excesso no valor de R\$276,00. Ao final, propugnam pela purgação da mora no valor de R\$10.302,32.

Réplica às fls. 89/102.

Os requeridos efetuaram novos depósitos nos autos (fls. 80/83, 105/106 121/123, 126/128, 136/138, 170/172, 177/178, 185/186).

A autora pediu o levantamento dos valores, o que foi deferido às fls. 193.

É o relatório, no essencial. DECIDO.” (fls. 213/214).

Pois bem.

Conheço os recursos de apelação porque tempestivos e preenchem os demais requisitos de admissibilidade.

Inicialmente, cumpre consignar que o princípio da dialeticidade foi observado pelos réus, porquanto suas razões recursais guardam correlação com os fundamentos da sentença guerreada. Não merece guarida, portanto, a alegação de afronta ao supracitado princípio, arguida pela autora em sede de contrarrazões.

Feita essa consideração, passo à análise do mérito recursal.

Registre-se que, em decisão de fl. 129, o douto magistrado singular asseverou que não havia autorizado o depósito/consignação judicial, pelos réus, das quantias que entendiam devidas. Todavia, determinou à autora que, tendo em vista o requerimento dela de expedição da guia de levantamento dos valores consignados às fls. 80/81, 82/83, 106/107 e 122/123 dos autos, informasse se anuía com a purgação da mora de forma parcelada.

Em petição de fl. 132, ela afirmou que os réus, agindo como agem, “*o fazem em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso V, da Lei 8.245/1991*”.

Após aquela manifestação, o Juízo *a quo* autorizou a purga da mora.

Diante de tais circunstâncias, não merece acolhimento a pretensão autora, em sua apelação, de condenação dos réus “*à complementação do valor da cota condominial, durante todo o período de transcurso do processo (...) até o transito em julgado de v. acordão*”.

A irresignação recursal da demandante nesse aspecto denota afronta ao princípio do *venire contra factum proprium*, o qual veda o comportamento contraditório.

Como bem pontuado na r. sentença, “os requeridos purgaram a mora até março de 2024” e “a autora concordou com o levantamento dos valores depositados nos autos, o que se mostra incompatível com a tese da insuficiência da quantia depositada”. Salientou-se ainda, no r. *decisum* vergastado, que “Eventual inadimplemento após a referida data deverá ser objeto de exame em ação própria”.

Não há nulidade no que concerne à aplicação da multa moratória de 10% (dez por cento).

Sua incidência está prevista na cláusula 4ª do contrato de locação de fls. 05/11.

“4º) – O(A) LOCATÁRIO(A) deverá pagar **pontualmente** o aluguel e os encargos no seu respectivo vencimento até o **dia 10 (dez) de cada mês**, sendo após esta data, no dia imediatamente posterior, o aluguel e demais encargos serão acrescidos de **multa de 10% (dez por cento)** (...).” (fls. 05/06).

Por seu turno, tendo em vista que, nos valores depositados pelos réus, não houve inserção de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) e custas processuais e uma vez reputada, no comando sentencial, purgada a mora, não comporta guarida a insurgência dos requeridos, em seu apelo, contra a inclusão de verba honorária e custas no cálculo do *quantum debeatur*.

Outrossim, diante da previsão contida no inciso II do artigo 62

da Lei nº 8.245/1991, que faculta ao locatário a purga da mora, era desnecessária, para tanto, a propositura de reconvenção.

Desta forma, incensurável o pronunciamento judicial ora impugnado ao extinguir a reconvenção, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do CPC, por ausência de interesse processual.

Por consequência, devem ser fixados, em desfavor dos réus-reconvintes, verba honorária, posto que, consoante estabelece o § 1º do artigo 85 do Diploma Processual Civil, “*São devidos honorários advocatícios na reconvenção (...).*”.

Portanto, ficam eles condenados ao pagamento de honorários advocatícios de 12% (doze por cento) sobre o valor da reconvenção², já considerados os trabalhos realizados em grau recursal pelo patrono da parte adversa.

Por derradeiro, uma vez não provido o apelo dos réus, elevo, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) do valor depositado nos autos, atualizado, a verba honorária sucumbencial devida pelos requeridos, arbitrada no que tange à ação.

Tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação da autora, tão somente para condenar os réus ao pagamento de honorários advocatícios de 12% (doze por cento) sobre o valor

² Foi atribuída à reconvenção a cifra de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais) – fl. 56.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da reconvenção e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação dos réus, majorando-se, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, a verba honorária sucumbencial fixada, na sentença, em seu desfavor no que tange à ação.

ISSA AHMED
RELATOR