



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418042

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000218-44.2024.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes RAFAEL GANZERLI AUAD e GUILHERME DE ARAUJO CIRILO, é apelada IVONE DOS SANTOS SIMÕES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1000218-44.2024.8.26.0010

Comarca: São Paulo – 2ª Vara Cível do Foro Regional de Ipiranga

Apelantes: Rafael Ganzerli Auad e Guilherme de Araujo Cirilo

Apelada: Ivone dos Santos Simões

Juiz: André Luiz da Silva da Cunha

Voto nº 36881

APELAÇÃO. Locação de imóvel residencial. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Sentença de procedência. Recurso dos réus/locatários. Descabimento. Inadimplemento incontroverso. Réus que insistem na culpa exclusiva da autora no não recebimento dos aluguéis. Inocorrência de resistência. Ausência de justo motivo para o inadimplemento. Devidos os aluguéis, com a incidência dos juros de mora e da multa contratual. Honorários contratuais já afastados. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.124/127 que, em “Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança”, ajuizada por Ivone dos Santos Simões em face de Rafael Ganzerli Auad e Guilherme de Araujo Cirilo, julgou procedente a demanda, “*para: (a) declarar rescindido o contrato de locação firmado entre as partes; e (b) condenar os requeridos ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos a partir de dezembro de 2023, indicados às fls. 02, bem como ao pagamento dos alugueis e encargos que se venceram no decorrer da demanda até a desocupação do imóvel que ocorreu*

no dia 10/05/2024. Salvo disposição contratual em sentido diverso, os valores deverão ser acrescidos de correção monetária pelo IPCA e juros de mora de acordo com a taxa legal (art. 406, § 1º, do Código Civil), ambos a partir dos respectivos vencimentos, além de multa contratual de 10% (cláusula 2ª, §4º – fls. 09), abatendo-se do montante o valor recebido pela locadora a título de garantia (Título de Capitalização descrito na Cláusula 39ª - fls. 14/15).

Em razão da sucumbência, condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor da condenação, nos moldes do art. 85, § 2º, do CPC.” (idem).

Inconformados, os réus/locatários apelam (fls.130/137). Sustentam, em síntese, que “é evidente que os APELANTES não podem ser penalizados com a incidência de juros e multa sobre os valores supostamente devidos, uma vez que a responsabilidade pelo atraso não lhes cabe. A culpa, neste caso, é exclusivamente da APELADA, que ignorou reiteradas tratativas dos locatários, recusando-se a fornecer os boletos necessários para viabilizar o pagamento.” (fl.135).

Afirmam, ainda, que “inexiste qualquer previsão contratual que suporte a inclusão de honorários advocatícios e despesas adicionais na presente demanda. A ausência de tal previsão contratual significa que a cobrança desses valores pela APELADA não é apoiada por um acordo prévio, tornando, assim, a presente demanda uma busca

por valores injustificados.” (fl.136).

Assim, requerem a reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo (fl.129) e preparado (fls.138/139 e 172/173).

Contrarrrazões às fls.150/158, pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Consta da r. sentença que: *“Ivone dos Santos Simões propôs a presente ação de despejo cumulada com cobrança em face de Rafael Ganzerli Auad e Guilherme de Araujo Cirilo. A autora relata que as partes celebraram contrato de locação do imóvel localizado na Rua Vergueiro, 6.166, Ipiranga, com aluguel mensal atual de R\$ 1.794,78. Diz que os requeridos tornaram-se inadimplentes a partir de dezembro de 2023, perfazendo o débito de R\$ 5.181,63. Requer a procedência da ação para que seja decretada a rescisão da locação e o despejo dos requeridos, condenando-os ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos e vincendos (fls. 01/03).*

A autora noticiou que a entrega das chaves ocorreu no dia 10 de maio de 2024 (fls. 56/57).

O réu apresentou contestação (fls. 77/82), alegando que o imóvel apresentou problema de entupimento do esgoto, ensejando a "exceção de contrato não

cumprido", e que a autora optou por não receber os aluguéis, motivo pelo qual não há incidência de juros sobre os valores apontados. Impugnam a cobrança de honorários advocatícios. Por fim, requerem a improcedência da ação.

Houve réplica (fls. 108/114), acompanhada de documentos (fls. 115/118).

Instadas as partes a se manifestarem sobre o desejo de produzirem provas (fls. 119), sobreveio manifestação da autora informando não possuir provas a produzir (fls. 122), e dos réus (fls. 123), pugnando pela produção de prova oral." (fl.124).

Assim, com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação se cabível a cobrança pela autora (i) dos juros de mora e da multa contratual em razão do inadimplementos dos aluguéis pelos réus; e (ii) dos honorários advocatícios.

E não prospera o inconformismo dos réus/locatários.

É incontroverso nos autos a celebração do contrato de locação residencial entre as partes (fls.06/18), bem como o inadimplemento dos aluguéis pelos réus até a entrega das chaves, em 10 de maio de 2024, portanto, já no curso da ação.

No recurso, os réus insistem que não houve o pagamento dos aluguéis por culpa exclusiva da autora, que se recusou em recebê-los — não emissão dos respectivos boletos — de modo que não podem ser penalizados

com a cobrança dos juros de mora, bem como da multa e dos honorários contratuais.

Todavia, extrai-se dos e-mails trocados entre as partes (fls.85/104), que os réus não realizaram os pagamentos dos aluguéis porque entendiam que a autora era a responsável pela reparação dos problemas hidráulicos que o imóvel apresentou. Ocorre que, conforme restou decidido na r. sentença, tal responsabilidade era dos próprios réus, nos termos do contrato firmado entre as partes, ponto em relação ao qual não houve irresignação.

Assim, não havia justo motivo para a recusa do pagamento dos aluguéis no tempo devido, e ainda que os réus insistam que a autora — ou a imobiliária que a representava — não tenha emitido os boletos, na verdade, os réus pretendiam o pagamento dos boletos sem qualquer multa ou juros.

Deste modo, não havendo justo motivo para o inadimplemento, devidos os aluguéis cobrados pela autora, com a incidência dos juros de mora e da multa contratual.

Acrescenta-se, ademais, que se houvesse efetiva recusa pela autora no recebimento dos aluguéis, os réus poderiam ter utilizado dos meios legais para consignar os valores devidos, nos termos do artigo 334 e seguintes do Código de Processo Civil.

Além disso, até a presente data, não houve sequer o depósito dos valores que os réus entendiam

como devidos.

Nesse sentido, conforme bem apontado pelo MM. Juízo *a quo*: “No caso em apreço, o pedido da autora está consubstanciado na ocorrência de um fato negativo, ou seja, o não pagamento dos aluguéis e encargos da locação pelos réus.

A prova do pagamento se dá com a demonstração da quitação ou indicação de outras circunstâncias que evidenciem ter sido paga a dívida, nos moldes dos artigos 319 e 320 do Código Civil. Tal ônus, por sua vez, compete exclusivamente ao devedor.

A planilha juntada com a inicial demonstra os aluguéis inadimplidos e respectivos valores (fls. 02).

Os réus admitiram a inadimplência.

Deste modo, **inexistindo prova do pagamento ou de indícios que permitam concluir pela quitação por parte dos réus, de rigor o acolhimento do pedido deduzido na inicial, devendo os réus serem condenados ao pagamento dos alugueis descritos na inicial, abatendo-se do montante o valor comprovadamente recebido pela locadora a título de pagamento da garantia (Título de Capitalização descrito na Cláusula 39ª - fls. 14/15).**

Vale frisar que a obrigação de quitação dos aluguéis persiste até a efetiva entrega das chaves à locadora, que ocorreu, no presente caso, no dia 10 de maio de

2024.” (fl.125, grifos não originais).

Assim, considerando que os réus não comprovaram o pagamento dos débitos apontados pela autora, ou de qualquer pagamento que pudesse ser abatido do total cobrado, ônus que lhe competia (artigo 373, inciso II, do CPC), e que não havia justo motivo para o inadimplemento, era caso de procedência da demanda.

Por outro lado, no que tange ao pedido de afastamento da cobrança dos honorários contratuais, observa-se da r. sentença que o MM. Juízo *a quo* já afastou a cobrança desse encargo, condenando os réus somente nos honorários legais, devidos em razão do princípio da sucumbência, pois os réus deram causa ao ajuizamento da presente demanda.

Logo, não merece provimento o recurso de apelação, mantendo-se a r. sentença na sua integralidade.

Por fim, “*de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP,*

*Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)*¹.

Nesse diapasão, como consectário do desprovimento do recurso interposto pelos réus, sucumbentes, e considerando o grau de zelo, a complexidade, o tempo dispensado na demanda e o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pelos apelantes ao(s) I. Patrono(s) da autora, de 15% para 17% sobre o valor atualizado da condenação, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora

¹ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.