



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421132

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008691-46.2024.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que são apelantes GISELE APARECIDA BARBOZA LUNARDELLI SANTOS e FRANCISCO GARCIA LUNARDELLI, é apelada NELI MARQUES DA SILVA MATSUMOTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1008691-46.2024.8.26.0292

Processo originário nº 1008691-46.2024.8.26.0292

Apelante: Gisele Aparecida Barboza Lunardelli Santos e outro

Apelado: Neli Marques da Silva Matsumoto

Comarca: Jacareí

Juiz (a): Luciene de Oliveira Ribeiro

Voto nº 12016

Apelação – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres e encargos da locação – Locação de imóvel residencial – Sentença de procedência – Pedido de despejo prejudicado diante da desocupação voluntária do imóvel – Condenação da ré ao pagamento dos alugueres e encargos da locação até a entrega das chaves – Recurso da ré – Reposição de alegações de ausência de notificação prévia para purgação da mora, exceção de contrato não cumprido e excesso de cobrança – Gratuidade da justiça que se justifica, diante dos documentos apresentados indicando hipossuficiência financeira – Imprevisão de notificação extrajudicial para purgação da mora; oportunidade que se abre ao locatário no curso processual, em prazo legal, após a citação, nos termos do artigo 62, II, da Lei 8.245/91 – Mora não purgada, que se transformou em inadimplemento absoluto – Pedido, ademais, que ficou prejudicado com a entrega das chaves de forma voluntária – Parcial provimento do recurso apenas para conceder ao réu a gratuidade da justiça.

1. Versam os autos sobre **ação de despejo** por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres e acessórios da locação, referente a contrato de locação de imóvel residencial, celebrado em 7 de fevereiro de 2024, pelo período de 12 meses.

Assinala a autora locadora, em prol da pretensão, descumprimento de pagamento da contraprestação pecuniária

pela locatária no período compreendido entre maio a agosto de 2024. Aduz ter notificado a locatária e os fiadores para adimplemento da obrigação, conforme documentos de prova encartados às págs. 12/14.

A **sentença** (págs. 148/147) julgou prejudicado o pedido de despejo por causa da desocupação voluntária do imóvel locado no curso da ação e procedente o pedido de cobrança de alugueres em atraso e acessórios da locação até a entrega das chaves, feita em 15/10/2024. Condenou a ré, ainda ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Embargos de declaração opostos pela ré (págs. 149/156) conhecidos e rejeitados nos termos da decisão lançada às págs. 157/158.

Apela a ré (págs. 164/190). Pede, liminarmente, a concessão da gratuidade da justiça sob o argumento de hipossuficiência financeira. Em síntese de suas razões recursais, repõe os pedidos articulados na contestação, isto é, pleiteia o afastamento da condenação sob o argumento de inexistência de notificação prévia para o despejo; de exceção de contrato não cumprido, nos termos do artigo 476 do Código Civil, invocando o dever da locatária de manutenção do imóvel locado em condições adequadas à finalidade a que se destina; purgação da mora mediante depósito realizado nos autos; excesso de cobrança e recusa de recebimento das chaves.

Contrarrazões apresentadas pela autora apelada às

págs. 201/202.

Recurso tempestivo e não preparado, porque a apelante pede a benesse da gratuidade da justiça nesta sede recursal.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. De saída, concedo a gratuidade da justiça à ré apelante, com efeitos *ex nunc*, considerando os documentos apresentados às págs. 221/231, que indicam insuficiência de recursos.

Veja-se que a apelante, que exerce ofício de baixa renda, cujo salário gira em torno de um salário mínimo, acha-se desempregada (págs. 221/223), sobrevivendo com trabalho informal.

Os extratos da conta bancária da demandada, embora registrem intensa movimentação, evidenciam rotatividade de modestos valores, corroborando a assertiva de que sobrevive do trabalho informal. Assim, à evidência de provas documentais, a apelante está em dificuldade financeira, tanto que deixou de pagar os aluguéis e encargos da locação.

Quanto ao mérito dos demais temas devolvidos ao exame deste colegiado, o recurso não comporta provimento.

É fato incontroverso que a autora decaiu da pretensão de despejo do imóvel locado com a desocupação e entrega voluntária das chaves pela locatária. Desta maneira, não se faz pertinente prosseguir no exame da alegação de ausência de notificação extrajudicial para purgação da mora como condição para o despejo. Nem mesmo tal previsão legal existe na lei de regência, como se verá.

Via de regra, as obrigações locatícias se estabelecem com o pacto da locação verbal ou escrito e a entrega do imóvel pelo locador ao locatário, submetido a vistoria prévia e achado conforme o uso a que se destina, a locação residencial ou comercial.

É também regra nascida do bom senso das relações locatícias – mas que também pode ser objeto de expressa disposição em cláusula contratual – que o locatário assume o encargo das despesas de manutenção do imóvel, quer geradas pelo uso de equipamentos agregados, quer por desgastes causados pelo comum das intempéries. E que o custo de reparo de danos estruturais surgidos sem o concurso do locatário geralmente são assumidos pelo locador.

Obviamente, é de boa medida jurídica que sempre que determinado desgaste ou dano estiver afeto à responsabilidade do locador, demandando seu concurso para o saneamento do defeito apresentado pelo imóvel, de modo a comprometer o seu uso e fruição, que o locatário notifique o locador para que assuma sua responsabilidade e promova a reparação exigida.

São infrutíferas nesta seara as objeções da ré à pretensão jurídica da autora.

Desde a contestação, a demandada insurge-se contra o direito postulado, sem, no entanto, desincumbir-se da prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito contratual à solvência das obrigações de pagamento que assumiu, buscando esquivar-se, igualmente, das sanções moratórias.

Para que vingasse a premissa de exceção de cumprimento de sua contraprestação contratual, era necessário que a ré locatária, em sua defesa oportuna, demonstrasse o descumprimento de algum dos deveres da autora locadora. Na espécie, essencialmente, o dever de manutenção da estrutura e da funcionalidade do imóvel locado, na parte em que, por expressa disposição contratual, a tanto se comprometeu ou que se encontra positivada na Lei nº 8.245/91.

Os fundamentos da alegada exceção de descumprimento contratual sequer foram suficientes explicitados com clareza, como exige o exercício adverso da ampla defesa e do contraditório, e nem provados por nenhum dos meios de prova admitidos em juízo.

Os links (remissões) informados na contestação e reproduzidos na apelação (pág. 68) levam a gravações de vídeo em que se vêem desgastes de reboco e pintura no interior de imóvel desocupado, talvez causadas por infiltração e umidade. As imagens, por si, não são aptas a provar nexo de causalidade,

por não se ter grau de certeza no que diz respeito à causa e à extensão das avarias, bem como de sua correlação com o imóvel objeto do contrato. A veracidade do fato da coisa locada seria dependente de apuração por meio de prova pericial, não produzida nos autos.

Assim é que não foi feita prova mínima nos autos dos alegados danos estruturais sob responsabilidade contratual do locador nem tampouco de sua notificação, de modo a amparar a pretensão da locatária à exceção de cumprimento contratual, isto é, o pagamento da contraprestação pecuniária dos alugueres mensais até a resolução do contrato pela entrega formal das chaves. Como afirmou a magistrada de primeiro grau na sentença, de maneira justa e precisa:

“A ré (locatária) morou no imóvel, de modo que a parte autora cumpriu sua obrigação de entrega do bem para essa finalidade, não sendo, assim, aplicável a exceção do contrato não cumprido, Ademais, não veio na contestação alegação detalhada acerca desse descumprimento de obrigações, tampouco alegação e demonstração de que se tenha dado ciência ao locador para a adoção de providências que lhe incumbiria, de maneira que não é possível o reconhecimento desse direito”. (pág. 146).

Justamente, a apelante invoca a boa-fé objetiva que rege as relações contratuais bilaterais, positivada no artigo 476 do Código Civil. O dispositivo veda que uma das partes exija cumprimento de obrigação da outra sem que antes tenha se desincumbido de sua própria prestação: *“Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.”*

O dispositivo, em verdade, impõe a reciprocidade contratual, na medida em que, nos contratos sinalagmáticos, o cumprimento de uma obrigação por uma das partes há de ser sempre acompanhado da contraprestação da outra.

Assim é que nas locações, enquanto o locador entrega o imóvel e vela para que sejam mantidas as condições de uso a que se destina, o locatário retribui com sua contraprestação de pagamento e dever de conservação do imóvel.

No caso concreto, a imprecisão da notícia de deterioração do imóvel, de sua causa provável, e da responsabilidade contratual objetiva do locador pela reparação, não tem o condão de afastar a responsabilidade da contraprestação de pagamento da locatária sob o manto da alegação de exceção de descumprimento contratual.

Até porque, o dever de conservação impõe-se, primeiro, ao locatário por seu vínculo material direto com o imóvel locado, só se impondo dever ao locador de reparação por avarias estruturais causadas por fato do imóvel, fortuito externo ou força maior, etc., desde que seja comunicado sobre o surgimento do defeito, de sua origem, natureza e extensão.

Tal situação não foi provada durante a marcha processual, tanto que a contestação que buscou refutar as alegações da autora veio despida de qualquer prova documental nesse sentido.

Importante retomar aqui o tema e salientar a

impertinência da alegação da ré acerca da hipotética necessidade de notificação prévia para purgação da mora. O dispositivo invocado pela locatária – o artigo 62, II, da Lei 8.245/91 –, não prevê tal exigência. Antes, abre ao locatário a oportunidade de purgação da mora durante a marcha processual, a fim de evitar a rescisão da locação. Confira-se: *“II – o locatário e ou fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, [...]”*

De todo modo, tal discussão foi superada neste processo pela perda do objeto despejo.

Por outra banda, embora a locatária tenha realizado depósito nos autos (pág. 80), no valor de R\$ 4.486,89, a título de purgação da mora, fato é que, tendo a autora apontado a insuficiência do depósito e o valor do saldo complementar no montante de R\$ 3.190,82, conforme cálculo apresentado à pág. 87, a locatário não complementou o depósito, conforme dispõe o artigo 62, III, da lei de regência, limitando-se a requerer a improcedência da demanda (pág. 107).

Tal fato processual ratifica o direito da autora locadora ao recebimento da integralidade dos valores dos alugueres e encargos da locação inadimplidos até a resolução contratual operada com a efetiva entrega das chaves, prevalecendo a data fixada na sentença como termo final da obrigação de pagamento, já que tal termo da obrigação não foi objeto de inconformismo recursal da autora locadora.

Nesta perspectiva, conquanto sejam demonstrados em fase de liquidação de sentença, por meio de cálculo contábil, os valores singelos e acréscimos legais apontados na sentença e os inadimplementos dos acessórios da locação previstos no contrato por meio da apresentação dos documentos correlatos, nos termos da sentença, afasta-se a premissa de abuso de cobrança do quanto é devido pela ré por força da obrigação contratual celebrada com a autora.

3. Do exposto, **proponho o parcial provimento ao recurso**, apenas para conceder a gratuidade da justiça à apelante.

MÁRIO DACCACHE
Relator