



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420954

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004440-64.2020.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FABÍOLA FREITAS DE SOUZA, é apelado CONSTRUTORA BONILHA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: São Paulo – 1ª Vara Cível do Foro Regional Nossa Senhora do Ó
APTE.: Fabíola Freitas de Souza
APDA.: Construtora Bonilha Ltda
JUIZA: Cláudia Barrichello
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 17.151

EMENTA: Embargos à execução – Locação de imóvel – Sentença de parcial procedência – Apelo da embargante – Reconhecimento, em âmbito de procedimento administrativo, do cancelamento do funcionamento do consultório localizado no imóvel locado junto à Vigilância Sanitária não tem o condão de pôr fim à relação locatícia subjacente. De fato, posto que o imóvel tem que ser oficialmente entregue ao locador, disponibilizando-se regular acesso ao seu interior, livre de pessoas e coisas. Ausência de provas de que as chaves do imóvel foram entregues diretamente ao proprietário. Imissão na posse que ocorreu em 25.06.2013, motivo pelo qual são devidos os locativos relativos a outubro de 2012 a junho de 2013 – Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP – Precedentes do STJ. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de embargos à execução ajuizados por **Fabíola Freitas de Souza** em face de **Construtora Bonilha Ltda**, julgados parcialmente procedentes, nos termos da r. sentença de fls. 220/223.

Não se conformando com o *decisum*, a embargante apelou a fls. 230/240.

Após recapitular os fatos e fundamentos da lide, sustenta que desocupou o imóvel em setembro de 2012, conforme comprovado pelo deferimento do cancelamento do endereço no Diário Oficial, e que entregou as chaves diretamente ao proprietário, que possuía um estabelecimento em frente ao imóvel locado.

Além disso, sustenta que a cobrança dos aluguéis de outubro de 2012 a junho de 2013 é indevida, uma vez que já havia desocupado o imóvel.

Acusa o apelado de má-fé por continuar a cobrança dos alugueres já pagos através de consignação, mesmo após ter levantado os valores consignados, e alega que, caso houvesse valores devidos, estes estariam prescritos, pois o apelado não ingressou com ação própria no momento oportuno.

No que tange ao ônus da sucumbência, a apelante contesta a condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, sustentando que o apelado, ciente do pagamento dos aluguéis, persistiu na cobrança indevida.

Defende que o ônus da sucumbência deveria recair exclusivamente sobre o apelado e que o valor fixado para os honorários advocatícios é desproporcional, considerando a simplicidade do caso e a ausência de complexidade processual.

Ante o exposto, requer o provimento do recurso e a reforma da sentença, nos termos supracitados.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 241/242, 323/324), com contrarrazões a fls. 126/132.

Inicialmente, a apelação foi distribuída à C. 27ª Câmara de Direito Privado, que não conheceu do recurso em razão da prevenção gerada pelo julgamento de recurso anterior envolvendo as mesmas partes e causa de pedir (processo nº 0708442-34.2012.8.26.0020), determinando sua redistribuição, nos termos do acórdão de fls. 309/315, relatado pela E. Desembargadora Daise Fajardo Nogueira Jacot.

É o relatório.

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, de rigor o conhecimento do recurso.

No mérito, preservado o entendimento em contrário, a r. sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, posto que adequadamente aplicados ao caso concreto.

Destarte, devem ser integralmente adotados como razão de decidir, conforme autoriza o art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, *verbis*: "*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*".

Consigne-se que referido dispositivo não implica em omissão na fundamentação da decisão, na medida em que explicita e reafirma o direito adequadamente aplicado pelo Juízo *a quo*, em contraposição aos argumentos expendidos em recurso, que muitas vezes se limitam a renovar as mesmas teses ventiladas na fase de conhecimento.

Em outras palavras, o regramento Regimental visa conformar na mesma

equação os princípios constitucionais da efetividade da jurisdição e o da celeridade, com a duração razoável dos processos, sem prejuízo da fundamentação das decisões judiciais.

Neste sentido, o C. Superior Tribunal de Justiça já se manifestou positivamente a aplicação deste mecanismo.

A propósito, veja-se:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 535, 512, E 515, §1º, DO CPC. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 128, 460 E 293 DO CPC. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283/STF E 7/STJ.

1. Inexiste a alegada omissão no julgado, pois o Tribunal de origem dirimiui as questões pertinentes ao litígio.

2. Ressalta-se que “pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes.” (AgRg no AREsp 377.353/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 19/03/2014).

(...) 5. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no AREsp 530.121/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014, g.n.)

“CRIMINAL. HABEAS CORPUS. TENTATIVA DE FURTO QUALIFICADO. APELAÇÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. POSSIBILIDADE. REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. CONSTRANGIMENTO ILEGAL NÃO EVIDENCIADO. ORDEM DENEGADA.

I. Hipótese em que se impugna acórdão de apelação que não apreciou analiticamente as teses defensivas, limitando-se a adotar os fundamentos da sentença condenatória.

II. Regimento Interno do Tribunal que autoriza ao relator a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando esta se mostrar suficientemente motivada.

III. Tendo o magistrado singular examinado todas as alegações oferecidas em sede de apelação, e havido a adoção de tais fundamentos no acórdão conforme disposição autorizativa expressa do Regimento Interno do Tribunal, não se constata o constrangimento alegado.

IX. Ordem denegada.” (HC 220.812/SP, Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 26/06/2012, DJe 01/08/2012)

“HABEAS CORPUS. ROUBO CIRCUNSTANCIADO. APELAÇÃO CRIMINAL. ARGUIÇÃO DE NULIDADE POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. ACÓRDÃO QUE ADOTA COMO RAZÕES DE DECIDIR MOTIVAÇÃO CONTIDA NA SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU. COMPLEMENTAÇÃO COM CONSIDERAÇÕES PRÓPRIAS. CONSTRANGIMENTO ILEGAL NÃO EVIDENCIADO. ORDEM DENEGADA.

1. A hipótese retrata situação peculiar encontrada no âmbito do

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo Regimento Interno permite ao Desembargador Relator ratificar os fundamentos da decisão recorrida, caso entenda que esta não seja passível de reforma.

2. No caso, ainda que de maneira sucinta, o Desembargador Relator externou as suas convicções formadas após o cotejo das alegações recursais com a decisão recorrida, utilizando-se, de maneira complementar, do aludido dispositivo regimental para embasar seu voto.

3. Tal circunstância afasta a alegada ofensa ao disposto no artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, já que os fundamentos que levaram o Tribunal de origem a manter o édito repressivo foram externados no acórdão objurgado, viabilizando, assim, o manejo dos meios de impugnação e controle cabíveis.

4. *Ordem denegada.*” (HC 211.124/SP, Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 09/11/2011).

Isso assentado, cumpre anotar os fundamentos da r. sentença que bem apreciou a lide, *verbis*:

“É o relatório. DECIDO.

As questões de fato estão bem delineadas nos autos e são aptas a formar o convencimento desta Magistrada, o que torna desnecessária a produção de novas provas. Assim sendo, passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I do Código de Processo Civil.

A embargante alega que as quantias exigidas na execução já estavam quitadas através de consignação judicial, e que os valores referentes a outubro/2012 a junho/2013 são inexigíveis pois havia desocupado o imóvel em setembro de 2012.

Pois bem.

A r. sentença copiada às fls. 94/96 e proferida na ação de consignação em pagamento (processo nº 0708442-34.2012.8.26.0020) observou a possibilidade de o locador obter em ação específica, “o percebimento da quantia que ainda remanesce”, e declarou quitados “os débitos locatícios dos meses de janeiro/2012 a setembro/2012” (realces no original).

Por sua vez, a embargada ajuizou ação de despejo por falta de pagamento posteriormente convertida em execução para cobrança dos alugueres atrasados, feito que tramita em apenso (processo nº 0710777-26.2012.8.26.0020). Verifico que na inicial daquela ação de despejo cumulada com cobrança, o credor incluiu os locatícios atrasados no período de janeiro de 2012 a agosto de 2012. Quando o processo foi convertido para a execução de título, a exequente (ora embargada) apresentou planilha de cálculo acrescentando os meses de setembro/2012 a junho/2013 (fls. 92/95 do processo em apenso), de modo que a dívida passou a abranger os meses de janeiro/2012 a junho/2013.

Observe, ainda, que em maio de 2013 a credora informou na ação principal (execução) que o imóvel havia sido desocupado (fls. 43 do apenso). Todavia, somente em 25/06/2013 houve a sua imissão na posse (fls. 52 do apenso), daí que a relação contratual permaneceu vigente até essa data, assim como a obrigação do pagamento dos locatícios.

Diante desses elementos, é possível concluir que somente os valores devidos de outubro de 2012 até junho de 2013 são passíveis de cobrança. Isso porque na ação de consignação em pagamento foi reconhecida a quitação dos meses

de janeiro/2012 a setembro/2012, inclusive com a quitação ofertada pela aqui embargada (ré na consignatória), de modo que houve a perda do interesse processual quanto aos referidos meses.

Por outro lado, nada obsta a que a embargada exija os locatícios vencidos até junho/2013, pois, apesar de a embargante noticiar que desocupou o imóvel em setembro de 2012 (quando o Poder Público deferiu seu pedido de cancelamento do funcionamento do consultório – fls. 213 e 217/218), não houve a regular entrega das chaves, fato que determinou o arrombamento do local para que o locador fosse imitado na posse (fls. 48 e 52 do apenso). Logo, a relação contratual somente foi desfeita com a imissão na posse do proprietário.

A respeito:

“LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – COBRANÇA – Desocupação do imóvel em data anterior ao ajuizamento da ação – Eventual descumprimento de obrigações por parte do locador não autorizava o abandono do imóvel e o inadimplemento dos aluguéis e encargos da locação – Ausente o pagamento da integralidade dos aluguéis e encargos da locação – Válida a multa contratual (estipulada em 10% do valor do débito) – Incabível a aplicação da sanção descrita no artigo 940 do Código Civil – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para declarar rescindido o contrato de locação e para condenar ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação "vencidos e não pagos a partir de julho de 2016, conforme planilha de fls.16/17, bem como dos vencidos até a desocupação do imóvel (10 de novembro de 2016)", com correção monetária desde os respectivos vencimentos e juros moratórios desde a citação (27 de setembro de 2017 – fls.62), e multa de 10% do valor do débito – Comprovado o pagamento dos aluguéis referentes a setembro e outubro de 2016 – Locatária desocupou o imóvel, mas não efetuou a correta entrega das chaves (após a desocupação) – Aluguéis e encargos da locação devidos até a imissão do Autor na posse do imóvel (em 30 de setembro de 2017) – Cabível a incidência dos juros moratórios desde os respectivos vencimentos (artigo 397 do Código Civil) –

RECURSO (APELAÇÃO) DO AUTOR PROVIDO E RECURSO (APELAÇÃO) DA REQUERIDA MARI PARCIALMENTE PROVIDO, PARA CONDENAR AS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DA DIFERENÇA DO VALOR DO ALUGUEL DE AGOSTO DE 2016 (VALOR DE R\$ 220,44), DOS ALUGUÉIS DE NOVEMBRO E DEZEMBRO DE 2016, E DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO VENCIDOS NO PERÍODO DE AGOSTO A DEZEMBRO DE 2016, TODOS OS VALORES COM CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS, AMBOS CONTADOS DESDE OS RESPECTIVOS VENCIMENTOS, E MULTA DE 10% DO VALOR DO DÉBITO, ALÉM DOS ALUGUÉIS VENCIDOS (E IMPAGOS) NO CURSO DO PROCESSO ATÉ 30 DE SETEMBRO DE 2017, COM IGUAIS ACRÉSCIMOS.” (TJSP; Apelação Cível 1001209-76.2017.8.26.0006; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2019; Data de Registro: 15/04/2019) – grifei.

“Ação de despejo cumulada com cobrança. Entrega das chaves não comprovada. Dúvida sobre a data de desocupação não superada pela prova. Alugueis e encargos devidos até a imissão na posse ocorrida em agosto de 2015. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 0002294-79.2015.8.26.0493; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de

Regente Feijó - Vara Única; Data do Julgamento: 24/05/2018; Data de Registro: 24/05/2018) – grifei.

Em suma, há excesso de execução diante da inclusão de valores já declarados quitados na ação de consignação em pagamento e que abrangeram o período de janeiro/2012 a setembro de 2012. Em contrapartida, a embargante deverá pagar os locativos compreendidos entre outubro de 2012 a junho de 2013, porquanto ela não comprovou ter restituído as chaves ao locador, tampouco comunicado a desocupação do bem em setembro de 2012, o que exigiu a ordem de arrombamento para possibilitar a imissão na posse, após a embargada se certificar que o local estava abandonado.

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES estes EMBARGOS À EXECUÇÃO ajuizados por FABÍOLA FREITAS DE SOUZA em face de CONSTRUTORA BONILHA LTDA., extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I do CPC, para reconhecer como devidos os aluguéis e encargos vencidos nos meses de outubro de 2012 a junho de 2013, sobre os quais deverão incidir correção monetária a partir de cada vencimento, mais juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Prossiga-se na execução, devendo a embargada/exequente efetuar novos cálculos conforme os parâmetros ora definidos.

Em vista da sucumbência recíproca, CONDENO as litigantes ao pagamento das custas e despesas processuais na proporção de 50% para cada parte. CONDENO a embargante ao pagamento dos honorários advocatícios da embargada, os quais fixo, por equidade (art. 85, § 8º, do CPC), em R\$ 1.500,00. CONDENO a embargada ao pagamento da verba honorária da advogada da embargante e que arbitro, também por equidade, em R\$ 1.500,00, vedada a compensação (art. 85, § 14, do CPC).

Certifique-se o desfecho destes embargos nos autos da execução. P.R.I.C.”.

De fato, a sentença deu interpretação adequada aos fatos, alegações e prova dos autos, expondo fundamentação legal e conclusão irrecusáveis, motivo pelo qual deve ser prestigiada.

Relativamente às alegações deduzidas em recurso, de rigor observar que a controvérsia trazida pela embargante/apelante é a regularidade da entrega do imóvel em setembro de 2012 e, por conseguinte, a (in)exigibilidade dos locativos relativos a outubro de 2012 a junho de 2013.

Nesse sentido, alega o embargado/apelado que a apelante “realizou mudança de endereço e que teve o deferimento para o novo endereço publicado no Diário Oficial, **porém, o cancelamento de endereço não é uma prova de que ela realmente saiu do imóvel, de modo que sequer foram juntadas provas nesse sentido aos autos.**” (fls. 287, sic).

A embargante/apelante, por seu turno, sustenta que “juntou cópia da publicação do diário oficial onde consta o DEFERIMENTO DO CANCELAMENTO DO ENDEREÇO NA SILVIO BONILHA, 257, sala, 05, o local do imóvel locado. Esclareceu que entre o pedido de cancelamento de endereço e a resposta demora em média uns três meses. Se houve o pedido o cancelamento de endereço é óbvio que a

Apelante não mais se encontrava no imóvel, desta forma não estava obrigada pagar pelo imóvel que já havia desocupado. Reitera a informação que as chaves do imóvel foram entregues diretamente ao proprietário, tendo em vista que o mesmo é proprietário do Posto de Gasolina Love Story o qual fica em frente a sala locada pela Apelante, conforme atestam documentos anexos.” (sic).

Todavia, em que pesem as alegações da apelante, a escusa não pode ser admitida.

A uma porque o reconhecimento da Municipalidade, no âmbito de procedimento administrativo, do cancelamento, junto à Vigilância Sanitária, do funcionamento do consultório localizado no imóvel locado não tem o condão de pôr fim à relação locatícia subjacente.

De fato, posto que o imóvel tem que ser oficialmente entregue ao locador, disponibilizando-se regular acesso ao seu interior, livre de pessoas e coisas.

E ao contrário que alegado em recurso, não há qualquer prova neste sentido, nos documentos anexos à petição inicial (fls. 07/182), vale dizer, que as chaves do imóvel foram entregues diretamente ao proprietário.

Tampouco foi indicado, pela apelante, qual seria a prova ou documento que corrobora tal alegação.

Portanto, considerando que a imissão na posse ocorreu em 25.06.2013, cf. certidão exarada nos autos da ação de despejo (fls. 200), de rigor convir, tal como concluiu o Juízo de origem, que são devidos os locativos relativos a outubro de 2012 a junho de 2013.

Com efeito, não prospera a alegação de que o apelado “*em total má-fé continuou cobrando os valores que já havia recebido e justificou o saldo até junho de 2013, sob alegação que estes valores eram devidos até a imissão de posse do imóvel aos 25 de junho de 2013.*” (fls. 233, sic).

De fato, posto que restou demonstrado que os locativos relativos a outubro de 2012 a junho de 2013 são devidos.

Por sua vez, a cobrança dos valores depositados na ação consignatória que, ao final, teve sua inexigibilidade reconhecida pelo Juízo de origem, não deve ser qualificada como litigância desleal, mas tão somente exercício regular do direito constitucional de ação.

Em relação à propalada prescrição, como bem fundamentado pelo Juízo sentenciante, a cobrança dos locativos vincendos foi inserida no bojo da ação de despejo c.c. cobrança, posteriormente convertida em execução, ocasião em que o prazo prescricional estava suspenso.

A propósito, veja-se:

“Por sua vez, a embargada ajuizou ação de despejo por falta de pagamento posteriormente convertida em execução para cobrança dos alugueres atrasados, feito que tramita em apenso (processo nº 0710777-26.2012.8.26.0020). Verifico que na inicial daquela ação de despejo cumulada com cobrança, o credor incluiu os locatícios atrasados no período de janeiro de 2012 a agosto de 2012. Quando o processo foi convertido para a execução de título, a exequente (ora embargada) apresentou planilha de cálculo acrescentando os meses de setembro/2012 a junho/2013 (fls. 92/95 do processo em apenso), de modo que a dívida passou a abranger os meses de janeiro/2012 a junho/2013.” (fls. 221).

No mais, não há que se falar em condenação da embargada/apelada ao pagamento integral das verbas de sucumbência, posto que, a evidência, a sucumbência foi parcial e recíproca, ao passo que o valor dos honorários advocatícios foi fixado em observância aos critérios previstos no art. 85, §2º, CPC/2015, em igual quantia para cada parte.

Com efeito, não havendo qualquer outro argumento apto a fundamentar a reforma da sentença de mérito, além daqueles acima rechaçados, a manutenção do *decisum*, por seus próprios fundamentos, é medida que se impõe.

Destarte, com fulcro no art. 85, § 11, do CPC/2015, os honorários sucumbenciais devidos pela apelante ao patrono do embargado, devem ser majorados para R\$ 1.600,00.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator