



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428359

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012025-88.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes PALMIRA ESTEVES RAMOS, JOÃO CARLOS ESTEVES RAMOS e MANOEL ANTONIO ESTEVES RAMOS, é apelada LUZIA MARIA DA COSTA JOAQUIM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SANTOS**
APELANTE: **PALMIRA ESTEVES RAMOS E OUTROS**
APELADA: **LUZIA MARIA DA COSTA JOAQUIM**

VOTO N.º 27.429

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÊIS. Sentença de parcial procedência condenando a ré ao pagamento de aluguéis e demais encargos que constam do cálculo inicial (à exceção do locativo do mês de fevereiro de 2023). Contrarrazões da ré com preliminar de não conhecimento do recurso interposto. Recurso que apresenta impugnação aos fundamentos declinados na sentença, o suficiente para atendimento ao art. 1.010, III, do CPC. Recurso conhecido. Insurgência da autora quanto à exclusão do aluguel e demais encargos relativos ao mês de fevereiro de 2023. Descabimento. Autor que, através de petição protocolada nos autos 1000546-98.2023.8.26.0562 (em que se discute a mesma relação locatícia), admite que houve o recebimento do locativo referente ao mês de fevereiro de 2023, sem posterior insurgência quanto à falta de pagamento, tendo sido, inclusive, expedido o mandado de levantamento sem quaisquer ressalvas. Honorários majorados. Sentença mantida.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se ação de despejo decorrente de contrato de locação comercial inadimplido, cujos pedidos foram julgados procedentes pela sentença de fls. 250/253, a fim de *“condenar a ré ao pagamento dos alugueres, encargos vencidos e demais valores que constam do cálculo inicial (à exceção do locativo do mês de fevereiro de 2023), e acrescidos os meses vencidos até a data da desocupação do imóvel, acrescidos de multa contratual, correção monetária e juros legais (1%am) desde os respectivos vencimentos. Diante da sucumbência recíproca, as partes arcarão com as despesas do processo e com os honorários advocatícios que arbitro para o autor em R\$ 1.000,00 e para a ré em 10% do valor do débito, sendo vedada a compensação e observada eventual gratuidade de justiça.”*.

Apelam os autores, sustentando, em suma, que o aluguel e encargos de fevereiro de 2023 não foram pagos, não tendo as planilhas de débito apresentadas na ação de despejo outrora promovida a inserção dos meses de encargos até a o mês de janeiro de 2023. Aduz, outrossim, que a caução não deveria ter sido devolvida por inteiro à parte apelada, uma vez que há danos no imóvel que devem ser ressarcidos.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Contrarrazões a fls. 253/273.

Recebe-se o apelo apenas no efeito devolutivo (art. 58, V, da Lei 8.245/91).

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de despejo, com cobrança de aluguéis, ajuizada.

A r. sentença de primeiro grau contou com o seguinte teor (fls. 250/253)

(...)

É a síntese necessária. FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta julgamento imediato na forma do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Não é pelo trâmite do processo que se caracteriza o julgamento antecipado. Nem por ser a matéria exclusivamente de direito; ou, mesmo de fato e de direito; e até em razão da revelia. É a partir da análise da causa que o Juiz verifica o cabimento. Se devidamente instruída e dando-lhe condições para amoldar a situação do artigo 355 do CPC, é uma inutilidade deixa-lo para o final de dilação probatória inútil e despicienda (RT 624/95).

Registre-se, também, que já decidiu o Supremo Tribunal Federal que a necessidade da produção de prova há que ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado (RE 101.171/8-SP).

A locação está comprovada.

A mora da ré também é incontroversa, pois admitida na contestação.

Contudo, a ré sustenta que o aluguel de fevereiro de 2023 já está quitado, na medida em que seu pagamento ocorreu nos autos de outra ação de despejo anteriormente ajuizada pelo locador.

E, como se constata dos documentos de fls. 136/138 (copiados dos autos da ação de despejo 1000546-98.2023.8.26.0562), de fato houve o pagamento do locativo referente a fevereiro de 2023, conforme petição lá protocolada pelo próprio autor e conforme comprovantes de quitação.

Frise-se, ainda, que, naqueles autos, o locador não se insurgiu contra eventual falta de pagamento, tendo sido expedido o mandado de levantamento sem qualquer ressalvas.

Dessa forma, o aluguel referente a fevereiro de 2023 deve ser abatido do cálculo inicial.

Quanto à caução em dinheiro, esta deverá ser abatida do cálculo.

A quantia dada em garantia deverá ser atualizada monetariamente apenas pelo índice da poupança desde a data da assinatura do contrato, nos termos do artigo 38, § 2º, da Lei 8.245/91.
(...)

Por fim, os valores referentes aos supostos danos no imóvel deverão ser objeto de ação autônoma, se o caso. O pedido de ressarcimento foi feito somente em sede de especificação de provas e quando não era mais possível o aditamento da petição inicial sem o consentimento da ré. Lembre-se que o imóvel foi desocupado antes mesmo da oferta de contestação. Ademais, a petição de fls. 33 informa que o imóvel foi entregue em boas condições e pronto para nova locação.

Pelo exposto e pelo que mais dos autos consta, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para condenar a ré ao pagamento dos alugueres, encargos vencidos e demais valores que constam do cálculo inicial (à exceção do locativo do mês de fevereiro de 2023), e acrescidos os meses vencidos até a data da desocupação do imóvel, acrescidos de multa contratual, correção monetária e juros legais (1%am) desde os respectivos vencimentos.

Diante da sucumbência recíproca, as partes arcarão com as despesas do processo e com os honorários advocatícios que arbitro para o autor em R\$ 1.000,00 e para a ré em 10% do valor do débito, sendo vedada a compensação e observada eventual gratuidade de justiça.

PI.

A sentença não comporta reparo.

Primeiramente, rejeita-se a preliminar de não conhecimento do recurso ventilada em contrarrazões, pois o recurso é apto ao combate da sentença, possuindo todos os requisitos do art. 1.010, do CPC, tanto que permitiu o amplo exercício do contraditório pela ré apelada.

Entretanto, conforme consignado pelo juízo de origem, “*O pedido de ressarcimento foi feito somente em sede de especificação de provas e quando não era mais possível o aditamento da petição inicial sem o consentimento da ré. Lembre-se que o imóvel foi desocupado antes mesmo da oferta de contestação. Ademais, a petição de fls. 33 informa que o imóvel foi entregue em boas condições e pronto para nova locação*”, não havendo espaço para discussão acerca de ressarcimento nesta lide, devendo a autora, se for o caso, intentar ação autônoma.

Pois bem.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca do não pagamento do valor referente ao aluguel do mês de fevereiro, bem como dos encargos dele decorrentes.

Em que pesem as alegações da apelante quanto ao não pagamento do aluguel e encargos referentes ao mês de fevereiro, ao se compulsar os autos 1000546-98.2023.8.26.0562, em que se discute a mesma relação locatícia, verifica-se que há, a fls. 83, petição protocolada pela parte autora admitindo que o valor do aluguel de fevereiro de 2023 foi pago, apresentando comprovante de pagamento a fls. 65.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, era dever da parte autora se insurgir, caso o pagamento não tivesse sido realizado à época da constatação do não recebimento, o que não ocorreu. Pelo contrário, foi expedido o mandato de levantamento sem qualquer ressalva da apelante.

Forçosa, assim, a manutenção do abatimento do aluguel referente a fevereiro de 2023 do cálculo inicial.

Em suma, portanto, resta a sentença mantida por seus próprios e fundamentos jurídicos.

Diante do não provimento do recurso dos autores, em face do disposto no art. 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios devidos ao patrono do réu para R\$1.200,00.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator