



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426408

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024755-65.2023.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que são apelantes MARCELO MONTAVANI e GABRIELA FABIANO MANTOVANI, é apelado HEDIELITON ANTONIO ABREU.

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

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 10.972
APELAÇÃO N° : 1024755-65.2023.8.26.0196
COMARCA : FRANCA
APELANTE : MARCELO MONTAVANI E OUTRO
APELADO(A) : HEDIELITON ANTONIO ABREU
JUIZ : DR. HUMBERTO ROCHA

APELAÇÃO. Ação de restituição por quebra contratual com pedido de indenização por danos materiais e morais. Locação. Sentença de procedência em parte. Recurso apresentado pelos réus. EXAME: locatário que desocupou o imóvel antes do término do contrato, sem que tenha sido comprovada a comunicação ao locador ou, ainda, a existência de infração contratual pela parte contrária. Multa por rescisão antecipada do contrato. Cabimento. Cálculo do valor da multa que deverá ocorrer de forma proporcional ao período remanescente do contrato. Aplicação do artigo 4º da Lei n. 8.245/91. Obrigação do locatário de arcar com despesas de água expressamente estipulada em contrato. Locador que juntou aos autos contas de consumo de água do período de vigência da locação, sem que tenha sido comprovado o pagamento pelo locatário. Laudo de vistoria inicial que demonstra a existência de fogão de 4 bocas em boas condições de funcionamento no imóvel. Autorização escrita para retirada do fogão não comprovada pelo requerido, que não se desincumbiu do ônus da prova dos fatos impeditivos, modificativos e extintivos do direito do autor, nos termos do artigo 373, inciso II, do CPC. Valor estimado para aquisição de novo fogão não impugnado especificamente pelo réu em contestação. Sentença reformada em parte. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 176/183, que julgou parcialmente procedente a presente ação.

O dispositivo da r. sentença estabeleceu “*in verbis*”:

“(…) Ante o exposto, JULGO
PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por

Hedieliton Antonio Abreu em face de Marcelo Montavani e Gabriela Fabiano Mantovani, condeno os requeridos a indenizar a autora da quantia de R\$ 4.080,00 a título de multa contratual; R\$ 514,16 referente ao consumo de água e esgoto, que serão atualizados monetariamente desde os respectivos vencimentos e juros legais de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação (artigo 240 do CPC); R\$ 1.329,05 referente ao fogão, cujo valor deverá ser atualizado monetariamente desde a data da impressão do documento de fls. 128/130 e acrescido de juros legais de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação (artigo 240 do CPC); e, por conseguinte, JULGO EXTINTO O PROCESSO, com resolução de mérito, o que fundamento no art. 487, I, do CPC.

Dada a sucumbência recíproca, as partes dividirão as custas e despesas processuais na proporção de 50% para cada. Arcará a parte requerida com os honorários de advogado da parte autora, que fixo em R\$ 2.000,00. Arcará a parte autora com os honorários do advogado da parte requerida, no mesmo montante, na forma do que estabelece o art. 85, § 2º e incisos, combinado com o § 8º e 14 do mesmo artigo, todos do NCPC. Na satisfação da sucumbência, deverá ser observado o que prescreve o artigo 98, § 3º do NCPC em relação à parte requerida, que ora lhe concedo. Anote-se. (...) (fls. 182)”.

Recorrem os réus a fls. 186/192, alegando, em síntese, que ocorreu descumprimento pela parte recorrida da obrigação contratual de garantir o uso pacífico do imóvel; que não ocorreu quebra contratual, pois a desocupação do imóvel ocorreu a pedido do locatário; que a multa por rescisão contratual deve ser aplicada de forma

proporcional ao período restante do contrato; que a parte recorrida não comprovou o pagamento do valor de R\$ 1.025, 47 por contas de energia elétrica e de água em atraso, não sendo cabível o ressarcimento das despesas e que o descarte de fogão foi autorizado pelo locatário.

Contrarrazões a fls. 196/206.

O r. despacho de fls. 210/211 determinou o recolhimento do preparo recursal em dobro, o que foi cumprido a fls. 214/216.

É o relatório.

A apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade recursal “ex vi” dos artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil.

Data venia do entendimento exarado em primeiro grau, tenho que a r. sentença comporta reforma, em parte.

No caso concreto, a parte autora alega que ocorreu desocupação do imóvel em 12 de setembro de 2023, sem comunicação prévia pelo locatário.

Os réus, por sua vez, não comprovaram que a saída do imóvel foi realizada a pedido do locador, tampouco demonstram a existência de infração contratual pela parte contrária, sendo que a alegação de perturbação de sossego pelo fato de que o pai do locador passou a residir na casa dos fundos do imóvel não foi comprovada.

Diante disso, era mesmo devida a multa por rescisão antecipada do contrato, conforme previsão da cláusula nona do contrato (fls. 26).

O artigo 4º, caput, da Lei n. 8.245/91 expressamente estabelece que: *“Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada”*.

Assim, o cálculo da multa deverá ser feito de forma proporcional ao período restante para o término da locação (10/12/2023) (fls. 22), tendo por base o valor do aluguel vigente à época da rescisão.

Nesse sentido:

“AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS C.C. CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. Contrato de locação de imóvel com fins não residenciais. Ação ajuizada pela locatária com pedido de reconhecimento da rescisão antecipada por culpa da locadora demandada. Apresentação de Reconvênção pela locadora, com cobrança de aluguéis, multa rescisória e indenização por danos materiais. SENTENÇA de improcedência da Ação e de procedência da Reconvênção. APELAÇÃO da locatária autora, que visa à anulação da sentença em razão de julgamento contraditório, pugnando no mérito pela reforma para o integral acolhimento do pedido inicial e a improcedência da Reconvênção. RECURSO ADESIVO da ré, que pugna pela reforma parcial da sentença, para reconhecimento do término da locação e, por consequência, da obrigação de pagar aluguéis, na data da efetiva entrega das chaves, depositadas em Juízo no dia 09 de fevereiro de 2021. EXAME: sentença regularmente proferida com o exame das questões de fato e de direito suscitadas pelas partes. Cogitada contradição não evidenciada. Adoção de entendimento diverso ao pretendido pela parte que não gera a cogitada nulidade. Prova documental indicativa de

que a rescisão antecipada não decorreu de culpa da locadora demandada, mas de dificuldades financeiras enfrentadas pela própria locatária demandante. Pagamento da multa contratual prevista no tocante, a ser calculada de forma proporcional ao prazo remanescente do contrato, que era de rigor, "ex vi" do artigo 4º, da Lei nº 8.245/91. Prazo de cento e oitenta (180) dias, estabelecido como antecedência mínima entre as partes, para a comunicação da rescisão antecipada, que não foi observado pela autora locatária, que deve pagar os aluguéis e as contas de consumo vencidos no período. Locadora que não poderia ter condicionado o recebimento das chaves e a formalização da rescisão ao pagamento de débitos ou à reparação de danos. Rescisão operada ao término do prazo de antecedência exigido, que se consumou no dia 14 de dezembro de 2020. Indenização pretendida pela locadora reconvinte a título de reparos no piso que deve ser afastada, já que não comprovados os danos reclamados, o desembolso do valor cobrado, tampouco a realização de orçamento para conserto. Ré reconvinte que, quanto a esse ponto, não se desincumbiu de comprovar o fato constitutivo de seu direito, "ex vi" do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Sentença parcialmente reformada. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. RECURSO ADESIVO NÃO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1002140-55.2021.8.26.0001; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2023; Data de Registro: 27/10/2023)

Lado outro, a cláusula terceira, parágrafo terceiro, do contrato estabeleceu a obrigação do locatário de arcar, durante a vigência do contrato de locação, até a entrega de chaves, com o pagamento de água, luz e demais encargos que recaírem sobre o imóvel, exceto o IPTU (fls. 22).

A parte autora juntou aos autos contas de consumo de água do endereço do imóvel locado (fls. 34/35), cujo pagamento não foi comprovado pelo locatário, de modo que era mesmo o caso de condenação da parte ré a pagar o valor de R\$ 514, 16.

No mais, a parte autora alega que o locatário

retirou fogão do imóvel e pretende o ressarcimento do valor do bem.

Conforme bem analisado pela r. sentença, consta no laudo de vistoria inicial que o imóvel foi entregue com fogão de 04 bocas e forno em perfeito estado de conservação na área de churrasco (fls. 29).

Portanto, cabia à parte requerida comprovar que recebeu autorização por escrito pela parte autora para retirada do fogão, a qual não foi comprovada, de modo que o locatário não se desincumbiu do ônus da prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da parte autora, nos termos do artigo 373, inciso II, do CPC.

Assim, era mesmo de rigor a condenação dos réus ao pagamento do valor de R\$ 1.329, 05, estimado pela parte autora para aquisição de outro fogão (fls. 128/130) e não impugnado especificamente pelo réu em contestação.

Por isso, conclui-se que a apelação da parte autora comporta parcial provimento para reformar em parte a r. sentença e determinar que a multa por rescisão antecipada do contrato deverá ser calculada de forma proporcional ao período remanescente do contrato (12/09/2023 até 10/12/2023), considerando o valor do aluguel vigente à época da rescisão, mantendo-se a r. sentença, no mais, por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora