



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429540

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1127191-36.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PABLO SANTANA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GARAGEM DAS BANDEIRAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

★

VOTO N° : 34.020
APELAÇÃO N°: 1127191-36.2022.8.26.0100
COMARCA : SÃO PAULO - CENTRAL — 29ª VARA CÍVEL
APELANTE : PABLO SANTANA DOS SANTOS
APELADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GARAGEM DAS BANDEIRAS
JUÍZA : DANIELA DEJUSTE DE PAULA

AÇÃO DE COBRANÇA. Contrato verbal de locação de imóvel residencial. Condomínio demandante que alega o inadimplemento dos locativos mensais vencidos a partir de agosto de 2021, cobrando do inquilino demandado o débito que já somava R\$ 24.011,62 na data do ajuizamento. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO do demandado, que pugna pelo reconhecimento da sucumbência recíproca, tendo em vista a adoção de taxa de juros diversa da indicada pelo Condomínio autor na petição inicial, insistindo na improcedência da Ação, sob a argumentação de que não mantém relação jurídica com o autor. EXAME: Prova constante dos autos, formada por documentos e depoimentos orais, que é segura na indicação de que o demandado consentiu com a contratação em causa. Ausência de prova quanto ao alegado comodato. Demandado que não fez prova de fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito reclamado pelo autor. Aplicação do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Adoção de taxa de juros diversa da indicada na planilha de débito, que no caso não justifica a aplicação da sucumbência recíproca. Verbas sucumbenciais que devem ser arcadas integralmente pelo demandado, ante a sucumbência mínima do demandante, majorada a honorária devida pelo demandado ao Patrono do autor para doze por cento (12%) do valor da condenação, "ex vi" do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a "gratuidade" concedida na Vara de origem. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de “*Ação de Cobrança*” movida pelo Condomínio apelado contra o apelante, sob a alegação de que “... o

requerido deixou de pagar parte do aluguel vencido em 07/08/2021, bem como a integralidade dos aluguéis vencidos nos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2021 e os vencidos nos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho e julho de 2020. Pede a condenação do requerido no valor de R\$ 24.011,62 (vinte e quatro mil onze reais e sessenta e dois centavos), correspondente ao principal acrescido de multa, juros e correção monetária.”, conforme relatado na fl. 235.

A MM^a. Juíza “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*”: “... *Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos da parte autora e CONDENO o réu ao pagamento dos valores devidos ao requerente por aluguéis atrasados. Sucumbente, condeno a parte ré ao pagamento de custas e de despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação. P.R.I.C.*” (“*sic*”, fl. 237).

Os Embargos de Declaração opostos pelo Condomínio autor foram acolhidos para sanar a omissão referente aos consectários legais, com a condenação do demandado ao pagamento dos aluguéis inadimplidos, acrescidos de multa contratual, além de correção monetária pelos índices adotados para cálculos judiciais, a contar de cada vencimento, e juros de mora de um por cento (1%) ao mês, a contar da data da citação (fls. 240/241).

Apela o demandado pugnando pelo reconhecimento da sucumbência recíproca, em razão da adoção de taxa

de juros de mora diversa da indicada pelo autor na planilha de débito, insistindo no mérito pela rejeição do pedido inicial, sob a alegação de que foi autorizado a ocupar o imóvel sem contraprestação (fls. 251/258).

Anotado o Recurso (fl. 259), o apelado apresentou contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença (fls. 262/267).

É o relatório, adotado o de fl. 235.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora o teor das razões recursais, a r. sentença apelada deve ser mantida.

No caso, narra o Condomínio autor que firmou contrato de locação de imóvel residencial com os terceiros Paulino Octavio Centini e Sônia Martins Carneiro, sendo que o demandado, na condição de genro dos locatários, passou a residir na unidade condominial com os locatários. Contudo, em julho de 2021 Paulino e Sônia deixaram o imóvel, assumindo o demandado assumiu a locação do bem, mas deixou de efetuar o pagamento dos locativos mensais e encargos vencidos a partir do mês de agosto de 2021, daí a Ação (fls. 1/3).

Verifica-se que o acervo probatório constante dos autos, incluindo os depoimentos, evidencia a relação locatícia verbal havida entre as partes.

Nesse sentido, o demandado, ouvido em Juízo, afirmou “*in verbis*” que “*...Morei no condomínio autor com a minha sogra, meu sogro e minha família desde 2015 até o início de 2022. Minha sogra ficou doente e foi hospitalizada. Meu sogro foi morar na casa do cunhado, que era mais próxima do hospital. Isso se deu aproximadamente em julho de 2021. Meu sogro deixou os móveis lá e continuei no apartamento. Tentei conversar com o síndico que algumas vezes me atendeu e outras não, para explicar que meu sogro estava passando por um momento difícil e eu estava desempregado, não podendo arcar com o valor do aluguel. Ele não disse que eu poderia ficar no local sem pagar aluguéis, mas informou que trataria com meu sogro mais tarde*” (“sic”, fl. 220).

Tem-se, pois, que o demandado admitiu ter residido no imóvel a partir de 2015, permanecendo no local mesmo após os antigos locatários desocuparem o bem em julho de 2021, limitada a controvérsia quanto à natureza da relação jurídica entre o Condomínio autor e o demandado.

E, em que pese a alegação de o contrato verbal de locação ter sido firmado apenas com o terceiro Paulino, consta da mensagem encaminhada pelo demandado via “*e-mail*”, no dia 20 de fevereiro de 2022, que o apelante apresentou “*...planilha com o valor da*

*proposto para pagar durante o período que eu permanecer aqui no apartamento, desde quando o Sr Paulino saiu do apartamento no mês 06/2021 por motivo de saúde, **tentei contato para que pudesse renegociar o valor da locação que fosse condizente com as minhas condições financeiras**, porém não obtive retorno...minha intenção era ficar no imóvel até 12/2021, porem o apartamento que eu irei morar não ficou pronto no prazo previsto devido a pandemia, agora a construtora passou um novo prazo para entrega que será no mês 06/2022” (“sic”, fl. 179).*

Ora, evidente portanto que o demandado reconheceu a existência de débito locatício pendente de pagamento, propondo inclusive a renegociação da dívida e a prorrogação da locação até a sua mudança para imóvel diverso.

Assim, considerando a existência da relação locatícia, era mesmo de rigor o desfecho de procedência da Ação, para condenar o demandado ao pagamento dos locativos mensais vencidos a partir de agosto de 2021, com correção monetária pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, mais juros de mora de um por cento (1%) ao mês, a contar da citação.

Por fim, cumpre consignar que a adoção de taxa de juros diversa daquela indicada pelo Condomínio autor na planilha de débito (fl. 28) não autoriza, por si só, a condenação do autor nos ônus sucumbenciais, mormente considerando a sucumbência mínima.

Resta, portanto, a manutenção da r. sentença apelada, com a rejeição do Recurso.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1002659-21.2021.8.26.0004

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Sergio Alfieri*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *12/12/2023*

Data de publicação: *12/12/2023*

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. Locação. Contrato de locação verbal. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, ajuizada pela autora por sucessão à sua genitora falecida em face do réu. Sentença de parcial procedência da ação. Recurso do réu. Ônus da prova. Distribuição conforme disposto no art. 373, I e II, do CPC. Autora que se desincumbiu de comprovar nos autos, por meio de prova documental e testemunhal, a relação ex locato realizada na forma verbal com o réu. Réu que tendo alegado compra do imóvel por acordo verbal com a genitora da autora, além de posse mansa e pacífica do imóvel, por tempo suficiente para a aquisição da propriedade por usucapião, não comprovou fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora. Dedução recursal de que houve "intromissão" do MM. Juiz a quo no mérito da ação de usucapião. Inocorrência. Esclarecimentos prestados pela informante (prima da autora) em juízo. Ausência de vedação no uso de depoimento da informante para a formação do convencimento do julgador, cabendo ao juiz atribuir-lhe a valoração necessária, nos termos do § 5º, do art. 447 do CPC. Alegação de intempestividade dos documentos apresentados pela autora com a réplica à contestação. Afastamento. É lícito à autora a juntada de novos documentos em réplica, para fins de se contrapor às alegações defensivas do réu. Pertinência do ajuizamento da ação que tem arrimo no art. 9º, III c.c. art. 62, I, ambos da Lei nº 8.245/1991. Constatação. Valor do aluguel mensal que restou demonstrado pelos elementos de prova dos autos. Pretensão da apelada em contrarrazões, de aplicação à apelante e Advogados das penas por litigância de má-fé. Não cabimento. Ausente o preenchimento dos requisitos exigidos no art. 80 do CPC - Sentença mantida. Aplicabilidade do art. 252 do RITJSP. RECURSO DESPROVIDO. Majorados honorários sucumbenciais (art. 85, § 11, do CPC), observando o disposto no art. 98, § 3º, do CPC.

1000358-88.2018.8.26.0010

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Tavares de Almeida*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *29/09/2020*

Data de publicação: *29/09/2020*

Ementa: ação DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - LOCAÇÃO RESIDENCIAL VERBAL - AUTORES - PROVA DOCUMENTAL E TESTEMUNHAL - DEMONSTRAÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA - RÉU - ALUGUÉIS - INADIMPLENTO - CONTRATO - RESCISÃO - DESPEJO E CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS VALORES - IMPOSIÇÃO - PEDIDO INICIAL - PROCEDÊNCIA - SENTENÇA MANUTENÇÃO. APELO do réu não provido.

1012266-85.2017.8.26.0008

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Marcos Gozzo

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 12/03/2019

Data de publicação: 14/03/2019

Ementa: AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. Sentença que julgou procedente o pedido inicial. MÉRITO. Não comprovado o fato de que perdura entre as partes contrato de comodato. Locação que se deu de forma verbal. Autor que trouxe provas documentais e orais. Comprovada a relação locatícia e inadimplência da ré. Sentença mantida. Recurso não provido.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive no que tange aos ônus sucumbenciais, mas com a majoração dos honorários advocatícios devidos pelo demandado ao Patrono do autor para doze por cento (12%) do valor da condenação, “ex vi” do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora