



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436395

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004958-72.2022.8.26.0347, da Comarca de Matão, em que é apelante MARCIA HELENA VALENTINA MALFARÁ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada NEREIDE PEREIRA DE SÁ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.570

Apelação Cível nº 1004958-72.2022.8.26.0347

Comarca: Matão

Apelante: Marcia Helena Valentina Malfará

Apelado: Nereide Pereira de Sá

Juiz(a): Eduardo Alexandre Young Abrahão

APELAÇÃO CÍVEL - Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de encargos da locação ajuizada contra a locatária e seus fiadores, com fundamento na inadimplência contratual durante a vigência da locação comercial - Contrato que previa expressamente a responsabilidade da locatária pelo pagamento e comprovação das contas de água, energia elétrica, esgoto e telefone - Sentença que reconheceu a quitação dos aluguéis vencidos e julgou procedente o pedido para rescindir a locação e condenar solidariamente a locatária e seus fiadores ao pagamento dos débitos de consumo de água e energia elétrica - Apelação da corré fiadora, sob alegação de ausência de responsabilidade sobre os débitos de consumo, porque as faturas foram emitidas em nome de terceiros, sem vínculo com a locação e sem sua ciência - Pretensão recursal rejeitada, diante da clareza das cláusulas contratuais que impunham à locatária a obrigação de pagamento dos referidos encargos e de comprovação documental para fins de entrega das chaves, sem condicionamento à titularidade formal das contas - Aplicação do artigo 23, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, que impõe ao locatário o dever de pagar pelos consumos de força, luz, gás, água e esgoto, independentemente de constarem ou não as faturas em nome próprio - Valores cobrados que se referem a período de efetiva ocupação do imóvel e são decorrentes do uso do bem locado, de modo que a ausência de regularização cadastral junto às concessionárias, não afasta a natureza obrigacional das dívidas - Inexistência de cláusula que imponha à locadora a obrigação de providenciar ou exigir a mudança de titularidade das contas, tratando-se de questão de conveniência administrativa, sem relevância jurídica para fins de exclusão da obrigação da locatária ou de seus fiadores - Aplicação do artigo 39 da Lei nº 8.245/91, que mantém a responsabilidade dos fiadores até a efetiva restituição do imóvel, a qual não se consumou formalmente, persistindo a obrigação dos garantidores por encargos inadimplidos - Precedentes desta E. Corte - Sentença mantida - Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 286/288, que julgou procedente a ação de indenização por danos materiais para *“rescindir a locação e condenar os requeridos, solidariamente, a pagar os débitos relativos ao consumo de água e energia elétrica.”*. Os réus foram condenados a arcar com o pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação.

Em suas razões recursais, a corré Marcia Helena Valentina Malfará argumenta, em síntese, que ao tempo da distribuição da demanda, os aluguéis já estavam integralmente quitados e o imóvel estava desocupado desde 9 de outubro de 2023, de modo que o pedido de despejo não se justificava. Aduz que os valores cobrados a título de consumo de água e esgoto, no total de R\$ 4.428,35, estão registrados em nome de Uramir Rodrigues de Sá, cônjuge da autora, ao passo que as faturas de energia elétrica, no importe de R\$ 9.730,02, constam como devidas por terceiro de nome Donizeti, sendo manifesta a ausência de vinculação entre a apelante e tais débitos.

Afirma que a r. sentença desconsiderou os documentos juntados aos autos, especialmente as faturas apresentadas a fls. 08/14, as quais demonstram que não houve, por parte da locadora, a diligência mínima para exigir da locatária a alteração da titularidade dos contratos de fornecimento junto às concessionárias, como lhe competia. Diz que os débitos de consumo de água e energia elétrica têm natureza *propter personam*, vinculando-se ao titular da conta e não ao imóvel, razão pela qual não podem ser exigidos do fiador que não usufruiu do serviço,

tampouco foi cadastrado como consumidor.

Assevera que a obrigação de promover a alteração da titularidade das contas não era da apelante, mas da locadora, ora apelada, que permaneceu inerte e assumiu os riscos dessa omissão. Menciona que a responsabilidade por tais encargos persiste em relação à pessoa em cujo nome está registrado o fornecimento, ainda que o imóvel tenha sido locado, não havendo que se falar em solidariedade ou extensão da obrigação à fiadora, especialmente em face de débitos que sequer eram de seu conhecimento.

Requer o provimento do recurso, para que a r. sentença seja reformada, a fim de excluir a apelante da condenação solidária imposta (fls. 291/308).

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido a fls. 312/318.

É o relatório.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e acessórios movida por Nereide Pereira de Sá em face de Letícia Taluana Irineo, bem como Márcia Helena Valentina Malfara e Onivaldo Sebastião de Moraes, estes últimos qualificados como fiadores no contrato de locação celebrado entre a autora e a primeira ré. Afirma a autora que é proprietária de imóvel comercial, o qual foi locado à Letícia Taluana Irineo, com contrato

firmado para vigência no período de 25 de maio de 2021 a 24 de novembro de 2023, estipulando-se aluguel mensal no valor de R\$ 2.051,07.

Diz que, apesar da expressa obrigação contratual e legal de adimplência pontual dos aluguéis e encargos da locação, a locatária deixou de efetuar os pagamentos devidos, acumulando inadimplemento no valor de R\$ 4.615,87 a título de aluguéis pendentes, e débitos acessórios junto às concessionárias de serviços públicos. Nesse sentido, aponta a existência de dívidas perante a Companhia Paulista de Força e Luz no montante de R\$ 9.730,02, além de valores em atraso no importe de R\$ 4.428,35 devidos à empresa Águas de Matão, totalizando, segundo a autora, o valor de R\$ 14.158,37 em encargos acessórios inadimplidos.

Argumenta que a inadimplência reiterada por período superior a três meses caracteriza descumprimento contratual suficiente para ensejar a rescisão do contrato de locação, consoante o disposto nos artigos 9º, inciso III, e 23, inciso I, da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) os quais atribuem ao locatário a obrigação de pagar pontualmente os aluguéis e encargos, e autorizam o ajuizamento de ação de despejo diante da mora. Ressalta que a responsabilidade pela quitação dos encargos de consumo está prevista contratualmente, razão pela qual a inadimplência perante CPFL e Águas de Matão, também configura infração contratual.

Aduz que os fiadores possuem

responsabilidade solidária por todas as obrigações derivadas da locação, inclusive aluguéis, encargos e danos eventualmente causados ao imóvel, nos termos do artigo 818 do Código Civil e artigo 41 da Lei do Inquilinato, este último com remissão ao seguro fiança, mas invocado por analogia à garantia prestada.

Requer a procedência da ação, para condenar os réus ao pagamento dos aluguéis vencidos a partir de outubro de 2022, e os encargos acessórios (fls. 01/06).

Delimita-se o objeto do presente recurso à pretensão recursal da corré Márcia Helena Valentina Malfará, fiadora, de ver reformada a sentença que julgou procedente a ação de despejo por falta de pagamento, exclusivamente no que tange à condenação solidária ao pagamento dos débitos referentes ao consumo de água e energia elétrica. Assim, a controvérsia recursal cinge-se à extensão da responsabilidade da apelante, na qualidade de fiadora, por encargos de consumo cujas faturas foram emitidas em nome de terceiros alheios à relação contratual locatícia. A sentença recorrida reconheceu a quitação integral dos aluguéis anteriormente apontados como inadimplidos, mas manteve a condenação da locatária e de seus fiadores ao pagamento dos valores de R\$ 4.428,35 relativos a consumo de água e R\$ 9.730,02 referentes a energia elétrica, sob o fundamento de que tais encargos coincidem com o período de ocupação do imóvel e que a titularidade das contas em nome de terceiros não afastaria a obrigação contratual. A apelante, por sua vez, fundamenta que tais débitos são de natureza pessoal, não havendo vínculo direto ou indireto com sua

responsabilidade contratual, razão pela qual requer a exclusão da condenação que lhe foi imposta.

Primeiramente, cumpre reiterar a clareza das disposições contratuais, especificamente das cláusulas primeira e oitava, presentes no contrato de locação juntado aos autos. A cláusula primeira estabelece, de maneira inequívoca, que a restituição das chaves do imóvel alugado está vinculada à comprovação do pagamento das contas de consumo, dentre outros encargos. Já a cláusula oitava dispõe, expressamente, que as despesas relativas ao consumo de água, luz, esgoto e telefone seriam responsabilidade da locatária, obrigando-a não só ao pagamento pontual, mas também à apresentação dos respectivos comprovantes no ato de entrega das chaves. Tais obrigações são nítidas, incontroversas, assumidas por escrito, e delas não se desvencilha a apelante sob alegação de ausência de titularidade formal das faturas perante as concessionárias, uma vez que tal condição nunca esteve prevista como requisito contratual para responsabilização.

É necessário salientar ainda que o artigo 23, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, estabelece como obrigação do locatário pagar as despesas decorrentes de consumo de força, luz, gás, água e esgoto. A leitura atenta do referido dispositivo demonstra que o legislador não condicionou tal obrigação à titularidade formal perante as empresas prestadoras de serviços públicos. Assim, verifica-se plena consonância da sentença prolatada em primeira instância com o espírito e a letra da referida lei especial.

Outrossim, não merece acolhimento a tese segundo a qual as contas de consumo estariam vinculadas exclusivamente à pessoa formalmente identificada nas faturas emitidas pelas concessionárias. Ainda que se reconheça que tais débitos possuem natureza *propter personam*, essa característica jurídica não desonera a locatária de sua responsabilidade contratual, pois o fato gerador da obrigação de pagar não é meramente a titularidade do contrato de fornecimento, mas sim o efetivo uso dos serviços no imóvel locado.

A responsabilidade da locatária, nesse contexto, decorre de cláusula expressa no contrato de locação e se funda diretamente no artigo 23, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, que estabelece ser dever do locatário pagar as despesas de consumo de força, luz, gás, água e esgoto. Trata-se de obrigação legal que incide sobre quem efetivamente utiliza o imóvel e dele retira proveito, sendo irrelevante, para fins de adimplemento, que a fatura esteja emitida em nome de terceiro. O inadimplemento de tais encargos durante a vigência do contrato representa, assim, inadimplemento contratual apto a ensejar a condenação solidária dos fiadores, por força da garantia prestada.

Assim, verifica-se que as despesas de água e esgoto, no valor total de R\$ 4.428,35, referem-se claramente ao imóvel situado na Avenida Brasil nº 970, durante o período em que o imóvel estava locado à apelante e sob sua posse efetiva. Da mesma forma, as contas de energia elétrica, no montante total de R\$ 9.730,02, correspondem ao mesmo endereço e ao período coincidente com a ocupação contratual. A circunstância das faturas de água estarem em

nome do cônjuge da locadora e as de energia elétrica em nome de terceiro não altera em absoluto a natureza obrigacional assumida pela locatária no contrato, uma vez que tais despesas se referem diretamente ao consumo efetivamente realizado no período em que esteve na posse do imóvel, conforme já exposto acima.

É oportuno mencionar que não há qualquer cláusula contratual prevendo obrigação da locadora de exigir a alteração formal da titularidade junto às concessionárias, tampouco de assumir a responsabilidade caso a locatária não promovesse tais alterações. Trata-se, pois, de mera conveniência administrativa das partes, sem impacto jurídico sobre a responsabilidade pelo pagamento das faturas decorrentes do consumo realizado pela locatária.

Ainda, segundo dispõe expressamente o artigo 39 da Lei nº 8.245/91, a responsabilidade dos fiadores perdura até a efetiva restituição do imóvel, situação que não ocorreu de forma regular no presente caso. Não basta a simples desocupação física do imóvel, é indispensável, para eximir o fiador de suas responsabilidades, a restituição formal das chaves, acompanhada do cumprimento integral das obrigações acessórias assumidas contratualmente. A ausência da restituição formal e regular implica a permanência do vínculo obrigacional assumido, razão pela qual os fiadores, dentre eles a apelante, respondem solidariamente pelas obrigações não cumpridas, inclusive despesas de consumo.

No sentido do que se decide, colaciono

precedentes desta E. Corte:

“Apelação. Ação de despejo for falta de pagamento cumulada com cobrança. Sentença que acolheu parcialmente os pedidos, mas reconheceu a ilegitimidade da autora, locadora, para cobrança dos acessórios relativos às faturas de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto. Necessidade de reforma da sentença. Peculiaridades dos autos que autorizam a condenação da locatária ao pagamento de tais encargos. Locatária que não transferiu a titularidade de tais contas de consumo para seu próprio nome. Débitos constituídos em nome da locadora. Legitimidade desta, pois, para cobrar tais valores. Condenação da locatária ao pagamento dos acessórios locatícios que é medida de rigor. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1001188-74.2024.8.26.0291; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

“Apelação. Locação. Ação de cobrança de aluguéis e despejo. Sentença de parcial procedência. Insurgência do réu. Alegação de nulidade do processo por irregularidade de representação do autor. Representação já regularizada. Cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide. Inocorrência. Descumprimento do acordo de desocupação. Despesas de consumo de água, esgoto e energia elétrica sob a responsabilidade do locatário até a data da efetiva entrega das chaves. Artigo 23, inciso VIII, da lei nº 8.245/91. Débitos de natureza pessoal que emergem da efetiva utilização do serviço e, embora não se vinculem a titularidade do imóvel, foram lançados no nome do locador, negativado em razão do débito. Abatimento dos valores de alugueres devidos com o valor da caução fornecida pelo réu efetuado nos termos do acordado em aditivo. Sentença parcialmente reformada apenas para exclusão do mês de maio de 2020 dos aluguéis inadimplidos, posto que abrangido pelo aditivo. Não há majoração dos honorários sucumbenciais (artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil) em virtude do provimento apenas parcial do recurso da parte autora, sucumbente. Precedentes do C. STJ e desta C. Câmara Julgadora. Recurso provido em parte.” (TJSP; Apelação Cível 1011427-36.2020.8.26.0564; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/10/2021; Data de

Registro: 20/10/2021)

Desse modo, por não vislumbrar quaisquer elementos jurídicos capazes de afastar ou mitigar a responsabilidade solidária da apelante quanto às despesas de consumo de água e energia elétrica devidamente comprovadas nos autos, a r. sentença deve ser mantida.

Por fim, em razão da sucumbência nesta fase recursal, e na consideração de que os honorários advocatícios foram fixados em 10% do valor atualizado da condenação, majoro em 5%, a título de honorários recursais (art. 85, §11, do CPC), somente em relação à apelante, com fundamento nos critérios estabelecidos no §2º, incisos I a IV, do mesmo dispositivo legal, observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, perfazendo 15% do valor atualizado da condenação, observada a gratuidade.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora