



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448837

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046002-63.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante GILMAR MASSUCO, é apelado JOSÉ EDUARDO NOGUEIRA FORNI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

45055

APELANTE: GILMAR MASSUCO

APELADO: JOSÉ EDUARDO NOGUEIRA FORNI

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

AÇÃO DE DESPEJO E RECONVENÇÃO

JUIZ SENTENCIANTE: DR. DOUGLAS BORGES DA SILVA

(VH)

EMENTA

APELAÇÃO —AÇÃO DE DESPEJO E RECONVENÇÃO —RECURSO DO RÉU/RECONVINTE —PRELIMINAR — JULGAMENTO ULTRA PETITA — REJEIÇÃO — RESOLUÇÃO CONTRATUAL É PRESSUPOSTO DO PEDIDO DE DESPEJO —OBSERVÂNCIA DOS LIMITES DA DEMANDA —DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA — MÉRITO —AÇÃO DE DESPEJO —INADIMPLEMENTO CONFESSADO PELO RÉU/RECONVINTE — IRRELEVÂNCIA DA EXISTÊNCIA DE SEGURO FIANÇA — SUPORTE FÁTICO PARA O DESPEJO CARACTERIZADO —ENTENDIMENTO DESTE E. TJSP — RESOLUÇÃO DEVIDAMENTE DECRETADA — RECONVENÇÃO —AUSÊNCIA DE COBRANÇA OBSTA O PEDIDO DE DEVOLUÇÃO EM DOBRO — INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS —REJEIÇÃO — MULTA CONTRATUAL —REJEIÇÃO —HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS —PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE — IMPUTAÇÃO AO RÉU/RECONVINTE — IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS RECONVENCIONAIS — MANUTENÇÃO DA R. SENTENÇA —RECURSO DO RÉU/RECONVINTE NÃO PROVIDO

1 – A ação de despejo pressupõe o pedido de resolução do contrato, de modo que não viola os limites da demanda a r. Sentença que resolve o contrato de locação celebrado entre as partes. Doutrina e precedentes. Rejeição da tese de julgamento ultra petita.

2 – O inadimplemento é um dos pressupostos fáticos suficientes para justificar o despejo (Lei Federal n. 8.245/91, art. 9º, III), não impedindo o ajuizamento da ação de despejo a existência de seguro fiança, tampouco o pagamento pela seguradora dos valores em aberto. Jurisprudência pacífica deste E. TJSP.

3 – Ausente qualquer discussão sobre o pagamento de aluguéis, visto que o pedido formulado na ação principal se limitou ao despejo, não procede o pedido de devolução em dobro formulado em reconvenção, pois nada fora cobrado do réu/reconvinte nesta ação.

4 – Exercendo o autor/reconvindo seu direito potestativo à resolução contratual e subsequente despejo, carece de razão o pedido reconvencional de indenização por danos morais e de aplicação de multa contratual, porquanto inexistente ato ilícito por parte do locador.

5 – Os honorários sucumbenciais foram distribuídos à luz do princípio da causalidade, fundamento adequado e amplamente aceito. No caso, é evidente que o processo foi causado unicamente pelo réu/reconvinte, inadimplente confesso, de modo que deve suportar sozinho o ônus sucumbencial.

RECURSO DO RÉU/RECONVINTE NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. Sentença de fls. 345/349, cujo relatório se adota, que julgou **PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, a fim de declarar resolvido o contrato e condenar o réu ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em quinze por cento do valor atualizado da causa, e **IMPROCEDENTES** os pedidos reconvencionais, condenando o reconvinte ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em quinze por cento do valor atualizado da causa.

O d. Magistrado *a quo* analisou a controvérsia e concluiu que o pedido inicial se limita a requerer o despejo do réu/reconvinte. Em vista disso, considerou irrelevante averiguar se os valores inadimplidos foram quitados através de seguro fiança, pois não excluiria o inadimplemento em si. Consequentemente, rejeitou os pedidos reconvencionais.

O réu/reconvinte, em síntese, argumenta estas teses: (i)

julgamento *ultra petita*, (ii) quitação integral da obrigação, (iii) devolução em dobro dos valores cobrados, (iv) infração contratual por parte do autor/reconvindo, (v) indenização por danos morais, (vi) redistribuição da sucumbência (fls. 372/396).

Contrarrazões (fls. 404/419).

Retirada de pauta de julgamento telepresencial após sustentações orais.

É a síntese do necessário.

O recurso interposto pelo réu/reconvinte não merece provimento.

Trata-se de ação de despejo e reconvenção fundadas em *contrato de locação residencial*. Há uma clara confusão processual por parte do réu/reconvinte a respeito do **objeto** da demanda, o que lhe estimulou insistir numa discussão **totalmente irrelevante** (se houve ou não pagamento integral pela seguradora). O exame da controvérsia seria devidamente **corrigido** neste voto.

A preliminar de violação aos limites da demanda não procede. Julgamento *ultra petita* significa extrapolar os pedidos, apreciando algo que não foi requerido sem que haja autorização para agir de ofício (p. ex., uma matéria de ordem pública). No caso, isso obviamente **não ocorreu**. A resolução do contrato é um **pressuposto** do

despejo. Não se despeja alguém sem resolver o contrato. Seria um paradoxo ilógico acreditar que o pedido de despejo não está umbilicalmente ligado ao pedido de resolução do contrato, pois tal situação (locatário despejo, porém **mantendo a condição de locatário**) seria **claramente teratológica**.

Essa inferência é firme na doutrina, dada sua clara implicação lógica. O despejo não visa outra coisa senão (i) resolver o contrato e (ii) retomar o imóvel através do despejo voluntário ou forçado. A retomada do imóvel, naturalmente, é consequência da resolução do contrato, o que justifica a natureza de pretexto do pedido resolutório. “*No tocante à sua natureza jurídica, a ação de despejo é de caráter pessoal, pois por seu intermédio se objetiva a rescisão de um vínculo obrigacional de índole jurídica pessoal (direito pessoal)*”, é esse o verbete doutrinário preconizado pela iniciativa da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUCSP) no compêndio doutrinário denominado “*Enciclopédia Jurídica*”. Esta C. Câmara já se posicionou na mesma linha:

AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM
COBRANÇA DE ALUGUEIS – DÚVIDA
QUANTO À PROPRIEDADE DO IMÓVEL –
IRRELEVÂNCIA – PROVA DO CONTRATO DE
LOCAÇÃO – INADIMPLÊNCIA COMPROVADA
1 – A ação de despejo tem natureza constitutiva-
negativa e alberga relação pessoal, na medida em
que seu objeto (pedido) é a resilição do contrato de

locação, que, por consequência, poderá resultar na expedição do mandado de despejo, se o imóvel não tiver sido desocupado voluntariamente. Portanto, prescindível a comprovação da propriedade, se houver prova do contrato de locação. Precedentes. 2 – Havendo prova do contrato de locação e prova da inadimplência, deve-se julgar procedente a ação de despejo cumulada com cobrança de alugueis atrasados, limitando-se aos alugueis não fulminados pela prescrição trienal (CC, art. 206, § 3º, I). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1107572-96.2017.8.26.0100; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2019; Data de Registro: 12/12/2019)

Portanto, **rejeito** a preliminar de julgamento *ultra petita*. A resolução do contrato não precisava, de forma alguma, ser explicitada pelo autor/reconvindo para que fosse acolhida, pois, repito, **é mero pressuposto** do pedido de desocupação do imóvel. Incogitável, como defende o réu/reconvinte, um cenário diferente disso.

No mérito, igualmente **sem razão** o recurso.

Para começar, todo o longo desenvolvimento sobre o pagamento é **demasiadamente irrelevante**. O réu/reconvinte insiste em

devolver uma matéria impertinente, que não alterará em absolutamente **nada** do que foi decidido. Flerta com a má-fé.

O inadimplemento é incontroverso (fls. 61/63, “razão pela qual gerou seu inadimplemento”). Ponto. É o que basta para o despejo. O art. 9º, III, da Lei Federal n. 8.245/91 não faz qualquer ressalva acerca do tema. “*Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos*” é o suporte fático autorizador do despejo.

O réu/reconvinte, fragilmente, confunde a natureza e o alcance do **seguro fiança**. A função do seguro é agir como **garantidor** (Lei Federal n. 8.245/91, art. 37, III). Sua atuação se dá **posteriormente** ao inadimplemento, e não antes. **Se houve o inadimplemento, já se justifica o despejo**, pouco importando que o seguro fiança venha a quitar a obrigação garantida. É nisso que reside a fragilidade da tese defensiva: acreditar que a intervenção da seguradora teria o condão de **reviver** o contrato. Não, não tem. Inadimplido, exsurge o **direito potestativo** à resolução do contrato e subsequente despejo.

O pagamento pela seguradora influencia **tão somente** em eventual discussão sobre o aluguel inadimplido, pedido que **não foi feito neste processo**. O autor/reconvindo deixou **muito claro** que seu pedido foi unicamente o despejo: “*caso contestada (...), requer a procedência do pedido de extinção da locação com o decreto do despejo do prédio e a condenação daquele(s) nas despesas processuais e honorários advocatícios*” (fls. 2).

É firme o entendimento jurisprudencial que conclui pela **irrelevância** do adimplemento pelo garantidor (fiador ou seguradora, não importa) para fins de despejo, pois este está firmado justamente no pressuposto da garantia, o inadimplemento:

Locação de imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento. Locação garantida por seguro fiança. Irrelevância. **Circunstância que não impede o ajuizamento da ação de despejo e a procedência do feito, ante a caracterização da mora da locatária.** Eventuais adiantamentos da Seguradora à autora que não afastam a infração contratual cometida pela ré. Cerceamento de defesa inócorrente. Sentença mantida. Apelação improvida. (TJSP; Apelação Cível 0039162-19.2011.8.26.0001; Relator (a): Bonilha Filho; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/09/2016; Data de Registro: 30/09/2016)

Apelação. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento. Sentença que julgou extinta a ação, sem exame do mérito, pela perda superveniente de seu objeto em razão da desocupação voluntária do imóvel (art. 267, VI, CPC), aplicando aos réus as penas da litigância de má-fé. (...) Contratação de

seguro fiança que não impede o prosseguimento da ação. Existência dessa garantia que não descaracteriza o inadimplemento do locatário e este enseja a rescisão da locação (arts. 9º, II e 23, I, da Lei de Locações). **Seguro fiança, ademais, que se presta a garantir o locador contra eventual inadimplência do locatário e não impedir o término da locação.** Litigância de má-fé não caracterizada. Exclusão das penalidades aplicadas aos réus. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 0039856-76.2007.8.26.0114; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2014; Data de Registro: 04/09/2014)

LOCAÇÃO – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – Controvérsia acerca do valor da locação – Autor recebeu indenização de seguro-fiança no curso do processo com a quitação do valor total pleiteado na inicial – Perda superveniente do interesse processual – SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil – **Indenização de seguro-fiança no curso do processo não impossibilita a decretação de despejo por falta de pagamento** – RECURSO DO AUTOR PROVIDO,

autor/reconvindo agiu estritamente dentro de seu direito de locador. Se houve algum infrator, esse alguém, **confessadamente**, seria o réu/reconvinte. **Rejeitam-se, pois, os pedidos reconvencionais.**

Finalmente, os honorários advocatícios. Não há cabimento para sua reversão ou redistribuição. O i. Juízo *a quo*, corretamente, invocou o **princípio da causalidade** para imputar ao réu/reconvinte a **integralidade** dos valores, pouco importando que os pedidos iniciais do autor/reconvindo foram parcialmente procedentes (hipótese consumada tão somente pela **desocupação voluntária** do réu/reconvinte, o que em **absolutamente nada** atrai ao autor/reconvindo a responsabilidade sucumbencial). O manejo do princípio da causalidade, amplamente aceito pela doutrina e jurisprudência, direciona o ônus sucumbencial a quem deu causa ao processo. No caso, **obviamente**, o réu/reconvinte foi o único responsável pelos litígios examinados nestes autos, porquanto inadimplente confesso (repito, caso restem dúvidas, irrelevante a atuação da seguradora). Em função disso, deve arcar, sozinho, com o ônus sucumbencial.

Advirto as partes que o manejo de embargos de declaração desvirtuados das finalidades legais, com invocação meramente artificial de vícios como forma de ocultar a verdadeira intenção de reexame do mérito (p. ex., a convicção robusta de inadimplemento e cabimento do despejo, a fragilidade demasiada a respeito dos argumentos reconvencionais, entre outras ponderações exaustivamente expostas), será tratado como possível **litigância de má-fé**, ensejando **multa processual**.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso. Majoro os honorários advocatícios de ambas as ações em vinte por cento do valor atualizado das respectivas causas (ação principal e reconvenção).

Maria Lúcia Pizzotti

Desembargadora