



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000374405

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012302-05.2022.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante MARCELO LINO DA SILVA, são apelados LILIA DA SILVA LOUREIRO e LENI APARECIDA COMOTTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1012302-05.2022.8.26.0477

Processo originário nº 1012302-05.2022.8.26.0477

Apelante: Marcelo Lino da Silva

Apelado: Lilia da Silva Loureiro e outro

Comarca: Praia Grande

Juiz (a): Aléssio Martins Gonçalves

Voto nº 8420

Ação de despejo cumulada com cobrança – Sentença de parcial procedência da ação com a condenação dos locatários ao pagamento de parte significativa dos valores apontados na inicial, sob pena de despejo – Despejo decretado ante a falta de pagamento – Apelação dos locatários – Desocupação voluntária – Prejudicado o pedido de despejo – Ausência de cerceamento de defesa – Alegação de prejuízo em razão do julgamento antecipado por falta de apreciação do pedido de juntada de documentos e mídias – Argumentação que não convence - Incumbia aos corréus juntar aos autos oportunamente as provas a que tinham acesso para elaboração de sua defesa – Inexistência de nulidade – Locatários realizaram descontos de forma unilateral em relação aos aluguéis de junho, julho e setembro de 2021 – Abatimento do valor de obras que não foi consentido – Contrato de locação com disposição expressa de renúncia aos valores das benfeitorias - Possibilidade – Súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça – Impossibilidade de aplicação da distribuição proporcional dos ônus da sucumbência – Aplicação do parágrafo único do art. 86 do Código de Processo Civil – Sucumbência mínima da autora – Sentença mantida – Recurso desprovido.

1. Versam os autos sobre ação de despejo cumulada com cobrança.

Na **sentença** de p. 414/420, a ação foi julgada parcialmente procedente. Em síntese, o julgador reconheceu que

houve pagamento a menor nos meses de junho, julho e setembro de 2021 e a falta de pagamento dos juros e multa referentes aos aluguéis de fevereiro e abril de 2022. Porém, como o contrato estava garantido pela caução prestada no valor de R\$ 7.500,00, não havia motivo para decretar a rescisão e o despejo antes de oportunizar o pagamento. Concedeu-se o prazo de 15 dias para o pagamento, sob pena de despejo.

Apelam os corréus às p. 445/452. Alegam que houve cerceamento de defesa, porque o julgamento antecipado da lide prejudicou a pretensão de juntada de documentos e mídias pretendidas para demonstração da anuência dos descontos realizados nos meses de junho, julho e setembro de 2021. Argumentam que tinham o direito de abater os valores, de modo que o pagamento não foi a menor. Pleiteiam a condenação recíproca ao pagamento dos ônus de sucumbência. Pedem a reforma da sentença.

À p. 475, houve decretação de despejo por falta de cumprimento do dispositivo da sentença.

Contrarrazões às p. 491/495.

À p. 503, foi notificado que os requeridos desocuparam o imóvel voluntariamente.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

Versam os autos sobre ação de despejo por descumprimento de contrato.

As partes discutiram a relação jurídica na primeira instância e houve sentença em que se reconheceu que os locatários estavam inadimplentes em relação aos aluguéis de junho, julho e setembro de 2021 e aos encargos moratórios dos aluguéis de fevereiro e abril de 2022.

Diante desse contexto, houve a condenação dos locatários ao pagamento dos referidos montantes no prazo de 15 dias, sob pena de declaração de rescisão do contrato com despejo.

Embora os locatários tenham interposto apelação, não se pode esquecer que, conforme o inciso V do art. 58 da Lei nº 8.245/91, os recursos contra sentenças fundadas na referida lei não são dotados de efeito suspensivo.

Como não houve pagamento, houve a decretação do despejo às p. 457 e, na sequência, notícia da desocupação voluntária nestes autos às p. 503 com termo de entrega de chaves às p. 510.

Remanesce, portanto, apenas a condenação ao pagamento dos aluguéis e encargos que foram considerados inadimplidos na sentença recorrida. E, respeitado o

inconformismo manifestado em sede recursal, as condenações devem ser mantidas.

Os corréus alegaram que os descontos realizados no pagamento dos aluguéis dos meses de junho, julho e setembro de 2021 foram todos autorizados. Explicaram que pediram autorização para juntada de documentação e mídia para demonstração de tal fato, o que não foi apreciado pelo julgador. Disseram, por isso, que ocorreu cerceamento de defesa decorrente do julgamento antecipado da lide sem apreciação do pedido de produção de prova.

Porém, não se pode ignorar que o interesse e ônus probatório na demonstração das autorizações para o desconto eram dos corréus, os quais deveriam ter juntado oportunamente aos autos as provas que possuíam. Entretanto, não há uma prova presente no processo que dê respaldo à afirmação de consentimento para o desconto.

Ressalto que os *links* apresentados na contestação não levam a nenhuma mídia e, das mensagens que os apelantes alegam existir, há nos autos apenas a reprodução de p. 94 que se refere a um pagamento do mês de maio de 2021, ao passo que os valores cobrados pela locadora são os de junho, julho e setembro do referido ano.

Sem prova de autorização ou acordo para realização dos descontos, aplica-se para deslinde do feito a regra contida na

cláusula 7ª do contrato celebrado que disciplinou que locatários, *“salvo as obras que importem na segurança do imóvel, ou seja, obras que comprovadamente através de laudo específico emitido pelos órgãos oficiais, estejam ocasionando risco a segurança dos ocupantes, obrigam-se por todas demais, às suas custas, renunciando expressamente a qualquer disposto em contrário no Código Civil ou na Lei do Inquilinato” [...] “benfeitorias ainda que úteis, necessárias ou voluptuárias, bem como os acréscimos e modificações feitas necessitarão de autorização antecipada e por escrito do locador e ficarão incorporados ao imóvel e ao locador pertencendo, não cabendo ao locatário nenhum direito de retenção ou indenização de qualquer espécie, renunciando expressamente, o locatário, ao disposto no artigo 578 do Código Civil, contudo se o locador não as aceitar, deverá o locatário levanta-las, devolvendo ao locador o imóvel objeto deste instrumento, no mesmo estado em que ora recebe, sob pena de responder pelos danos causados, assim como os alugueres e encargos até a data em que o imóvel for recolocado nas condições que se encontra nesta data.”.*

A disposição acima encontra, tal como consignado em sentença, amparo no enunciado de nº 335 do Superior Tribunal de Justiça ***“Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.”***

Não existe, portanto, motivo jurídico que justifique o abatimento unilateral, por parte dos locatários, dos alugueis devidos nos meses de junho, julho e setembro de 2021 e, por isso, era devida a condenação ao pagamento.

No que se refere à condenação ao pagamento dos encargos incidentes sobre os alugueis dos meses de fevereiro e abril de 2022, os apelantes não formularam argumentação em sede recursal, de modo que também deve ser mantida essa parte da sentença

Por fim, verifico que os recorrentes pleiteiam a aplicação do art. 86 do Código de Processo Civil para distribuição proporcional dos ônus de sucumbência.

No entanto, a hipótese que se apresenta enseja a aplicação do parágrafo único do referido dispositivo que prevê que *“se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.”*

Da análise dos autos, é nítido que a autora sucumbiu em parte mínima do pedido, já que houve decretação de despejo e os corréus foram condenados ao pagamento dos valores em aberto que decorreram da aplicação unilateral de descontos, bem como da incidência dos encargos contratuais devidos em razão do pagamento em atraso.

Em suma, o recurso dos corréus não tem provimento, o que conduz à majoração dos honorários de sucumbência devidos aos patronos da apelada para 20% do valor da condenação, com base no §11º do art. 85 do Código de Processo Civil.

3. Diante do exposto, **proponho o desprovimento do recurso.**

MÁRIO DACCACHE
Relator