



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001274863

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046741-70.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante JOAQUIM ADRIANO MENDES PEQUITO, é apelada DAISE MARA TEIXEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 28 de dezembro de 2024.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO 1046741-70.2021.8.26.0576
APELANTE Joaquim Adriano Mendes Pequito
APELADO Daise Mara Teixeira
COMARCA São José do Rio Preto – 1ª Vara Cível

VOTO Nº 51.325

EMENTA - Locação de imóvel. Ação de despejo com pedido cumulado de cobrança. Contestação por negação geral que carregava ao autor o ônus de provar suas alegações, ônus do qual ele se desincumbiu. Réu que, ademais, na apelação não ataca os fundamentos pelos quais foi proclamada a procedência da ação. Recurso não provido

Sentença cujo relatório se adota julgou procedente ação de despejo com pedido cumulado de cobrança.

O locatário por curador especial apela e afirma que embora o sentenciante tenha concluído que o demandado não deu prova de fatos impeditivos do direito do autor, cuidava-se de defesa apresentada por negação geral, como é permitido ao curador especial, o que o dispensava do ônus da impugnação específica.

O recorrente assevera que, diante disso, *“apresenta suas razões de apelação com impugnação genérica aos fatos e fundamentos da r. sentença, haja vista não possuir qualquer meio de contato com o Apelante a fim de obter informações para a impugnação específica, com observância do ônus probatório que incumbe à Apelado, nos termos do artigo 373 do CPC.”* e pede seja dado total provimento ao recurso *“com a condenação da Apelada aos consectários legais”*.

Recurso regularmente processado e respondido com preliminar de não conhecimento.

É o relatório.

A apelação veio desacompanhada do preparo.

Contudo, cuida-se de recurso interposto em nome do demandado pelo curador especial nomeado pelo fato de se cuidar de réu citado por edital, sendo certo que o referido curador estava dispensado de recolher o preparo.

Motivo não há, destarte, para se deixar de conhecer da insurgência.

Adianta-se, contudo, que o recurso não comporta acolhimento.

Aqui se cuidava de ação de despejo com pedido cumulado de cobrança proposta contra os locatários e sua fiadora.

No curso do feito foi homologado pedido de desistência no tocante à fiadora, tendo o processo prosseguido contra os locatários.

A locatária foi citada e não apresentou defesa, enquanto o locatário foi citado por edital, tendo então lhe sido nomeado curador especial, que apresentou defesa por negativa geral.

O Juiz reputou procedente a ação, desfecho que assim justificou:

“Com efeito, provada a vinculação obrigacional

entre os contendores, cabe aos correqueridos o ônus de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Incumbia-lhe, pois a prova, v.g., o pagamento, mesmo na contestação genérica apresentada por curador especial, pois neste caso não ocorre a inversão do ônus da prova, mas a aplicação da teoria do ônus da prova.

O contrato de locação foi celebrado entre as partes (págs. 08/15), não havendo questão acerca da inadimplência do locador, restando, pois, indubitosa a falta de pagamento.

A obrigação de o locatário pagar os aluguéis e encargos convencionados emana da lei, conforme prescreve o art. 23, inciso I da Lei 8245/91, verbis:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro não tiver sido indicado no contrato;

O fato de o inquilino não quitar os aluguéis e encargos no tempo e modo devidos acarreta a consequência jurídica do despejo.

Assim, evidenciada a crise de inadimplemento pelos requeridos, de rigor a procedência dos pedidos.”

Pois assim havia mesmo de ser.

É certo que a contestação por negativa geral, apresentada por curador especial em proveito de réu citado por edital, afasta a incidência dos efeitos da revelia, tornando com isso controvertidos

os fatos apontados pelo autor na petição inicial.

Assim, mostrava-se aqui de rigor a prova da realidade do quadro alegado pelo apelado, revelação que a ele cabia apresentar em consonância com o artigo 373 inciso I do CPC.

O fato é que o autor comprovou a relação locatícia com a juntada do contrato de locação no qual os locatários se obrigaram ao pagamento dos aluguéis e encargos.

Além disso, ele comprovou que pagou as parcelas do IPTU, que pelo contrato eram de responsabilidade dos locatários, bem como que os demandados deixaram impagas as faturas de água e energia elétrica, tendo ainda deixado de proceder à transferência de titularidade da conta de luz, o que deveriam ter providenciado segundo o contrato.

A prova indicada pelo Juiz evidentemente autorizava, pois, a procedência da ação.

Note-se que, aliás, no presente recurso o apelante nem minimamente combate os motivos externados pelo julgador para julgar procedente a ação.

O recorrente afirma, sim, que *“o curador especial signatário apresenta suas razões de apelação com impugnação genérica aos fatos e fundamentos da r. sentença, haja vista não possuir qualquer meio de contato com o Apelante a fim de obter informações para a impugnação específica, com observância do ônus probatório que incumbe à Apelado, nos termos do artigo 373 do CPC.*

Posto isso, requer o recebimento do presente recurso e ao mesmo seja dado total PROVIMENTO, com a condenação da Apelada aos consectários legais.”

Ora, a prerrogativa de defesa por negativa geral aplica-se somente à matéria fática apontada na petição inicial, não estando o curador dispensado de atacar os fundamentos adotados pelo sentenciante para proclamar a procedência da ação.

Assim, seja ante a falta de tal indicação, seja porque provados estavam os fatos nos quais se assentava o pleito autoral, razão não há para se alterar o decidido na sentença.

Nos termos do artigo 85 §11 do CPC impõe agravar a condenação do demandado em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor fixado na sentença.

Em suma, nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator