



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278754

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1054854-92.2022.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante CENILDA MARIA DE MOUSA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOSÉ FURTADO MENDONÇA.

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 PAULO ALONSO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1054854-92.2022.8.26.0506

Apelantes: Cenilda Maria de Mousa Silva (Justiça Gratuita)

Apelados: José Furtado Mendonça

Autos em primeiro grau nº: 1054854-92.2022.8.26.0506

Juiz Prolator da Decisão: Dr. Heber Mendes Batista

4ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto

VOTO Nº. 22611

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Pedido inicial julgado procedente e reconvenção improcedente. Inconformismo da requerida. Inadmissibilidade. Contrato de locação de imóvel. Inadimplemento da requerida. Seguro fiança contratado que não descaracteriza a mora da locatária. Apelante que, por sua vez, não se desincumbiu do ônus de provar, de forma idônea, que adimpliu os alugueres reclamados pelo demandante como atrasados. Decisão preservada.

Recurso desprovido.

Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento ajuizada por **José Furtado Mendonça** em face de **Cenilda Maria de Mousa Silva**, cujos pedidos foram julgados procedentes para declarar a rescisão do contrato e, em consequência, decretar o despejo. Na mesma oportunidade, julgada a improcedente a reconvenção (fls. 152/162).

Inconformada, recorre a requerida reiterando a existência de seguro fiança, com a consequente necessidade de inversão do julgado (fls. 179/186).

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

Passo ao voto.

Narra o autor que celebrou com o requerido contrato de locação. Ocorre que, os demandados se encontram inadimplentes com os encargos locatícios, razão pela qual ajuizada a presente pretendendo o locador a rescisão contratual, o despejo dos locatários e a condenação destes ao pagamento dos aluguéis.

A requerida contestou o feito arguindo que houve a contratação de seguro fiança e que a locadora já teria sido indenizada, inexistindo débitos em aberto. Na mesma oportunidade, apresentou reconvenção pretendendo a declaração da inexigibilidade dos débitos, bem como a devolução em dobro dos valores cobrados indevidamente, além de indenização por danos morais e a condenação do demandante nas penas por litigância de má-fé.

Sobreveio sentença julgando procedentes os pedidos iniciais e improcedentes os pedidos reconventionais, contra o que se insurgiu a requerida, como mencionado alhures.

Em suas razões de apelação, aduz a requerida preliminar de nulidade de sentença, porquanto o julgamento antecipado da lide lhe trouxe prejuízos, tendo em vista que se viu impedido de produzir provas que trariam à tona a demonstração de fatos noticiados nos autos.

É sabido que o Código de Ritos vigente no Brasil faculta ao magistrado determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, pois ele mesmo é seu destinatário, cabendo-lhe indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, consoante o disposto no artigo 370 do Estatuto Processual Civil de 2015 (artigo 130 do CPC de 1973).

Aduzem Theotonio Negrão e José Roberto F. Gouvêa, em “Código de Processo Civil e legislação processual em vigor”, Editora Saraiva, 36ª Edição, fls. 238: “*Sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização. Nesse sentido: RT 305/121*”.

Além disso, os elementos trazidos ao caderno processual mostraram-se suficientes para a análise das questões colocadas pelas partes, não assistindo razão quando requer produção de outras provas.

Nesse sentido, já decidiu este Egrégio Tribunal de
Justiça:

“Julgamento antecipado da lide – Cerceamento de defesa - Prolatora da sentença que tinha em mãos todos os elementos necessários para apreciar os argumentos desenvolvidos no processo – Prova documental produzida que era suficiente para o julgamento antecipado da lide – Impossibilidade de se decretar a nulidade da sentença.

Contestação – Intimação – Alegação da parte autora de que não foi intimada a se manifestar sobre a contestação e os documentos apresentados pelo banco réu – Alegação contrariada pela certidão lavrada pela serventia de origem, dando conta de sua intimação pelo Diário Oficial Eletrônico.

Contrato – Empréstimo consignado – Afirmado pelo falecido autor que celebrou, tão-somente, um contrato de empréstimo consignado com o banco réu, nº 147.193.009 – Tese exposta na inicial que não se mostrou verossímil, mesmo se considerando versar a ação sobre consumo e ser a parte autora hipossuficiente – Hipótese em que o banco réu demonstrou a celebração de dois outros contratos com o falecido autor, nºs 163.561.896 e 171.015.351 – Parte do valor dos aludidos contratos utilizada para a quitação do anterior ajuste e parte disponibilizada na conta corrente de titularidade do falecido autor – Pretensão à declaração de inexigibilidade desses contratos repelida – Improcedência da ação mantida – Apelo das autoras, sucessoras do falecido, desprovido.” (Relator(a): José Marcos Marrone; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/05/2015; Data de registro: 15/05/2015)

Assim, não merece acolhida a preliminar suscitada.

Quanto ao mérito, cumpria ao requerido comprovar a quitação dos aluguéis cobrados na presente lide, todavia, conforme bem delineado pelo magistrado a quo, *“No caso dos autos, a locatária admitiu que não efetuou o pagamento dos aluguéis e encargos da locação a partir de agosto de 2022, e comprovou nos autos que a seguradora Mafre os pagou, em razão do contrato de seguro fiança que garantia a locação. Todavia, esse pagamento feito pela seguradora ao locador não caracteriza purgação de mora (tal como disposto no art. 62, II, da Lei 8.245/91), já que a seguradora não é parte na locação e o seguro é garantia para o locador, e não para o locatário.”* (fls. 156).

De fato, o que se deduz da análise dos autos é que cabia à própria recorrente o ônus de provar documentalmente, de forma idônea, que adimpliram os alugueres atrasados, o que efetivamente deixou de fazer. Vale consignar, ainda, que o pagamento dos alugueis e das despesas de consumo do imóvel só pode ser comprovado mediante recibo, de acordo com o art. 319 do Código Civil.

Ainda, a existência do seguro fiança foi utilizado como adiantamento dos prejuízos do locador, o que não tem o condão que impedir o despejo pela falta de pagamento, nos termos elencados. Desta forma, o pedido reconvenicional deve mesmo ser jugado improcedente.

Por derradeiro, ficam mantidos os ônus sucumbenciais, majorando-se os honorários devidos aos patronos da apelada para 15% do valor da causa na lide principal e 15% sobre o valor da reconvenção, na lide secundária, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, já considerado o trabalho recursal e ressalvada a gratuidade.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
Relator