



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000284771

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018825-61.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARIA DA GLÓRIA MARTINS LONGO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado ANTONIO INACIO BUZZINI DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FABIO TABOSA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Maria da Glória Martins Longo

Apelado: Antônio Inácio Buzzini de Oliveira

Apelação nº 1018825-61.2021.8.26.0576 – 2ª Vara Cível de São José do Rio Preto

Voto nº 31.111

Locação. Demanda de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Sentença de procedência. Falta de prova do pagamento dos encargos condominiais, que o condomínio edilício declarou ter recebido diretamente do condômino. Possibilidade de exigência, por esse último, dos valores correspondentes, regressivamente. Pagamento dos aluguéis igualmente não demonstrado. Ônus da prova, a respeito, que era do devedor (CPC, art. 333, II). Alegação da fiadora de que o inquilino teria feito os pagamentos, mas perdido os recibos, inócua, além de ofensiva à inteligência. Inadimplemento inequívoco. Sentença de procedência integralmente confirmada. Apelação da ré desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 88/90 julgou procedente demanda de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação; entendeu o MM. Juiz, para tanto, não ter a ré-fiadora demonstrado o pagamento dos aluguéis e encargos de condomínio incidentes sobre o imóvel locado, durante o período objeto de cobrança, considerando, no mais, válido o recibo de pagamento das despesas condominiais em aberto em favor do autor, emitido pela advogada representante do condomínio, com poderes para recebimento de valores e dar quitação. Declarou, em tais termos, resolvida a locação, condenando a ré ao pagamento ao autor dos aluguéis vencidos de janeiro a agosto de 2021, além das despesas condominiais em aberto até a desocupação do imóvel, no valor de R\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais), com correção monetária desde cada vencimento e acréscimo de juros de mora desde a citação.

Apela a ré (fls. 94/106), sustentando, em relação às despesas

condominiais, não ter o autor demonstrado a existência de dívida condominial, tampouco o pagamento daquelas em aberto, tendo ainda por exorbitante o valor pretendido a tal título. Quanto aos aluguéis, por sua vez, insiste na liquidação de todos os valores pelo locatário que, contudo, em virtude do tempo decorrido, teria descartado os respectivos comprovantes. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de improcedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, com a apresentação de contrarrazões pelo apelado no prazo legal (fls. 101/103); deixou a apelante, outrossim, de recolher as custas de preparo, por ser beneficiária da gratuidade processual.

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

A sugestão de que o recibo de quitação obtido pelo autor junto ao condomínio não seria suficiente para demonstrar o pagamento por ele, autor, não se sustenta. Por um lado, não apresentou a ré qualquer comprovante de pagamento porventura feito pelo locatário, a quem tocava o ônus da prova do cumprimento da obrigação (CPC, art. 333, II); por outro lado, vazia, tergiversatória e emulativa a sugestão de que o condomínio poderia ter emitido declaração falsa de recebimento dos valores diretamente do condômino.

De outra parte, próxima da falta de respeito e ofensiva à inteligência a tentativa de insinuar o pagamento dos locativos mas a perda dos comprovantes, pelo locatário.

De toda forma, ainda que fosse o caso, arcaria ele com o reflexo da omissão em demonstrar o adimplemento.

Vale, aqui, invocar a doutrina de Fabio Ulhôa Coelho em torno da prova do pagamento:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

“A prova do cumprimento da obrigação cabe ao devedor. Se for demandado em juízo para entregar a prestação a que se obrigara e alegar que já a adimpliu, caberá a ele demonstrar a veracidade desse fato. Por isso, o devedor que cumpre a obrigação tem direito à quitação. Esta é um negócio jurídico praticado pelo credor consistente na declaração de ter ele recebido a prestação correspondente à obrigação.”
(Curso de Direito Civil: Obrigações e Responsabilidade Civil, p. 134/135, São Paulo: Saraiva, 4ª edição, 2010).

Assim, é o caso de manter a r. sentença de procedência, com a majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor da condenação, ressalvada a gratuidade vigente.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator