



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000288288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004346-38.2019.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IGREJA APOSTÓLICA, é apelada EDITH GONÇALVES.

ACORDAM, em 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 17 de março de 2025

GILSON DELGADO MIRANDA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

3º Vara Cível do Foro Regional do Butantã
Apelação: 1004346-38.2019.8.26.0704 (2)
Apelante: Igreja Apostólica
Apelada: Edith Gonçalves

Voto n. 31.199

LOCAÇÃO. Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de aluguéis. Alegação de ocorrência de distrato verbal com realização de novo contrato de locação entre a autora e o ex-empregado. Preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação afastada. Decisão que contém fundamentação suficiente para o deslinde do caso. Ônus da prova do art. 373, II, do CPC descumprido. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos

Cuida-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 874/877, cujo relatório adoto, complementada a fls. 896/897 (embargos de declaração), proferida pela juíza da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Luciane Cristina Silva Tavares, que julgou procedente os pedidos formulados na petição inicial para i) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e decretar o despejo do imóvel descrito na inicial, ficando assinalado à requerida o prazo de trinta dias para providenciar a desocupação voluntária, sob pena de desocupação forçada de quem esteja no imóvel; e ii) condenar a ré ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos e que se vencerem até a desocupação, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária desde a data dos respectivos vencimentos. Em razão da sucumbência, condenou a ré ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Segundo a apelante, ré, a sentença deve ser reformada, em suma, porque "flagrante que existe nulidade processual por negativa de prestação jurisdicional no caso vertente dos autos, que

resultou na prolação de sentença *citra petita*, ofendendo, literalmente, o devido processo legal", uma vez que "o MM. Juízo de piso não enfrentou, com maior amplitude, as questões cruciais minuciosamente suscitadas pela apelante no que pertinente à inequívoca ciência e concordância da apelada quanto à sublocação do imóvel pelo atual ocupante e ex-empregado da apelante". Afirma que "indene de dúvidas que a apelante não deve nenhum valor à apelada referente a aluguéis e encargos de locação posteriores a 28/02/2015, pois ficou claro que a nobre apelada teve inequívoca ciência que a apelante não haveria mais interesse na locação, em razão da dispensa do empregado que ocupava o imóvel". Aguarda o provimento do recurso de apelação.

Recurso tempestivo, insuficientemente preparado (fls.918/920) e respondido (fls. 925/943).

Determinada a regularização do preparo (fls. 948), a recorrente demonstrou tempestivamente o recolhimento da taxa judiciária (fls. 953/983).

Distribuído o recurso na forma da Resolução n. 903/2023 do OETJSP, houve oposição ao julgamento virtual (ver manifestação de fls. 952).

Esse é o relatório.

Cinge-se a controvérsia acerca da rescisão do contrato de locação e a consequente obrigação ou não de a ré pagar os aluguéis vencidos a partir de março de 2015.

O recurso não comporta provimento.

De início, rejeito a preliminar de nulidade da decisão por ausência de fundamentação. Realmente, se "fundamentar significa o magistrado dar as razões, de fato e de direito, que o convenceram a decidir a questão daquela maneira" (Nelson Nery Junior, "Princípios do processo na constituição federal: processo civil, penal e administrativo", 11ª edição, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2013, p. 301), então é patente que fundamentação sucinta não equivale à falta de fundamentação, não sendo possível falar, no caso concreto, em descumprimento do artigo 93, inciso X, da Constituição Federal.

Ainda, como se sabe, a exigência de fundamentação das decisões judiciais prevista no artigo 93, inciso IX, da Constituição da República e reprisada no artigo 489 do Código de Processo Civil, não é violada quando o magistrado indica, para sustentar o próprio convencimento, razões que são objetivamente adequadas (do ponto de vista lógico e das máximas de experiência) para fundamentar a sua decisão hipótese em que se está diante de fundamentação suficiente (Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, "Código de processo civil comentado e legislação extravagante", 12ª edição, São Paulo, RT, 2012, p. 795).

De mais a mais, eventual omissão, contradição ou obscuridade não sanada pelo juízo de primeiro grau em embargos de declaração poderá ser sanada, se o caso, pelo juízo de segundo grau de jurisdição, sem prejuízo e sem que seja possível falar em "error in procedendo" apto a anular o ato judicial impugnado.

Superada essa questão, passo a análise do mérito.

Conforme narrado na petição inicial, a autora é proprietária e locadora de um imóvel, o qual está locado à ré desde 01/04/1988, cujo contrato foi celebrado por 1 (um) ano, atualmente vigorando por prazo indeterminado, e que referido imóvel sempre foi ocupado por empregado da locatária. Afirma que a locatária deixou de pagar os locativos vencidos a partir de 04/03/2015, bem como várias parcelas do IPTU incidentes. Diante disso, a autora ajuíza a presente demanda pleiteando o despejo do imóvel locado e o pagamento dos aluguéis e encargos devidos pelo inadimplemento (fls. 01/05).

Na contestação, a ré, locatária, afirma que referido contrato de locação foi rescindido de pleno direito em 28/02/2015, sendo assim a ré não deve nenhum valor à autora referente aos aluguéis e encargos de locação posteriores a 28/02/2015. Afirma que, na medida que o ex-funcionário, que ocupava o imóvel, foi dispensado em 26/02/2015, a ré informou a locadora que não haveria mais interesse na locação. Alega que na mesma ocasião restou pactuado o distrato do contrato e que houve a manifestação de interesse do ex-funcionário em permanecer no imóvel, pactuando com a autora, livremente, tal condição, e assumindo a obrigação exclusiva de pagar os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

aluguéis e encargos a partir de 01/03/2015.

Réplica a fls. 314/318.

Em 04 de novembro de 2019, o juiz de primeiro grau, com base no art. 355, I, do CPC, procedeu ao julgamento antecipado da lide e julgou procedentes os pedidos (fls. 319/320).

A ré apelou a fls. 330/342.

Em acórdão de minha relatoria, a apelação foi provida, com anulação da sentença, reconhecido o cerceamento de defesa (fls. 371/375). Embargos de declaração rejeitados a fls. 391/395.

A parte autora interpôs recurso especial. Em decisão do STJ foi negado provimento ao recurso especial (fls. 564/570).

O juízo deferiu a produção de prova oral, designando audiência presencial de conciliação, de instrução e de julgamento para dia 05/10/2023 (fls. 739/743). Após a audiência, as partes apresentaram suas alegações finais (fls. 744/748 e 749/761). Posteriormente, a juíza sentenciou o feito e julgou procedentes os pedidos iniciais (874/877). Recorre novamente a ré.

Pois bem.

Quando ao cerne da questão, assim constou da sentença: "Em primeiro lugar, cumpre observar ser incontroverso que o contrato de locação celebrado entre as partes foi formalizado por meio de instrumento escrito e assinado pelas partes em 01.04.1988 (fls. 09/10). Se faz igualmente incontroverso que referido instrumento não condiciona sua eficácia à presença ou vínculo empregatício havido com a ré em relação ao Sr. José Roberto Camargo, que reconhecidamente residia no local. Dito isto, se faz certo reconhecer que, dado o contexto trazido, é da ré o ônus relativo à prova da existência de nexo de causalidade entre a dispensa do Sr. José Roberto Camargo da condição de seu empregado em 26.02.2015 e a continuidade e/ou encerramento da locação celebrada. (...) Nos dois casos, nada de efetivo foi produzido pela

ré. Em que pesem as alegações feitas no sentido de atribuir à autora ciência e concordância a respeito da alegação rescisão verbal ocorrida, a requerida não trouxe um único elemento capaz de atestar referida situação" (fls. 875/876).

E conclui: "Em outras palavras, a conclusão a que se chega é que sendo da ré o ônus de provar a rescisão do contrato de locação, esta não conseguiu fazê-lo tendo em vista o que foi trazido aos autos. Logo, a procedência dos pedidos é medida que se impõe" (fls. 877).

É verdade: o ônus de provar a resolução do contrato e a nova avença era da ré. Entretanto, a prova oral produzida na audiência realizada em 05/10/2023 (fls. 743) não lhe socorre. Não há nada, infensa a qualquer inquietação, que corrobore a tese de que o contrato fora resolvido e que os aluguéis eram devidos pelo funcionário.

Ora, "ônus da prova é o encargo, atribuído pela lei a cada uma das partes, de demonstrar a ocorrência dos fatos de seu próprio interesse para as decisões a serem proferidas no processo. (...) ao ônus de afirmar fatos segue-se esse outro, de provar as próprias alegações sob pena de elas não serem consideradas verdadeiras. (...) assim também fato alegado e não demonstrado equivale a fato inexistente (*allegatio et non probatio quae non allegatio*)" (Cândido Rangel Dinamarco, *Instituições de Direito Processual Civil v. III*, 6ª edição, São Paulo, Malheiros, 2009, p.70).

Ademais, não se discute que no processo a vontade concreta da lei só se afirma em prol de uma das partes, se demonstrado ficar que os fatos, de onde promanam os efeitos jurídicos que pretende, são verdadeiros, claro está que, não comprovados tais fatos, advirá para o interessado, em lugar da vitória, a sucumbência e o não reconhecimento do direito pleiteado (José Frederico Marques, *Manual de Direito Processual Civil*, 8ª edição, Saraiva, São Paulo, 1985, v. 2, p. 193).

A necessidade de provar para vencer, diz Wilhelm Kisch, tem o nome de ônus da prova. Não se trata de um direito ou de uma obrigação, e sim de um ônus, uma vez que a parte a quem incumbe fazer a prova do fato suportará as consequências e prejuízos da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

sua falta e omissão (Elementos de Derecho Procesal Civil, 1940, p. 205; apud José Frederico Marques, ob. cit. p. 193).

Destarte, não tendo a parte ré, apelante, se desincumbido do ônus de provar o que alegou, a procedência dos pedidos de despejo e cobrança dos aluguéis e demais valores devidos era mesmo medida de rigor.

Posto isso, nego provimento ao recurso. Sem prejuízo, majoro para 11% do valor da condenação os honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados em favor do patrono da parte autora, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

GILSON MIRANDA

Relator

Assinatura Eletrônica