



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289961

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003374-22.2023.8.26.0189, da Comarca de Fernandópolis, em que é apelante BEATRIZ RUBIO CUSTÓDIO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JAIME ALVES DA SILVA e NILZA GONÇALVES DA SILVA.

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, 26 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1003374-22.2023.8.26.0189

Apelante: Beatriz Rubio Custódio (Justiça Gratuita)

Apelados: Jaime Alves da Silva e Nilza Gonçalves da Silva

Autos em primeiro grau nº: 1003374-22.2023.8.26.0189

Juiz Prolator da Decisão: Dr. Renato Soares de Melo Filho

3ª Vara Cível do Foro de Fernandópolis

VOTO Nº. 22705

AÇÃO DE DESPEJO. Locação. Reformas. Perícia. Pedido inicial e reconvenção julgados parcialmente procedentes. Inconformismo da requerida. Inadmissibilidade. Contrato de locação de imóvel. Inadimplemento da requerida. Reformas realizadas que não descaracterizaram 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. Data da entrega das chaves demonstrada. Decisão preservada.

Recurso desprovido.

Cuida-se de ação de despejo ajuizada por **Jaime Alves da Silva e Nilza Gonçalves da Silva** em face de **Beatriz Rubio Custódio**, cujos pedidos iniciais e a reconvenção foram julgados parcialmente procedentes para declarar a rescisão do contrato e condenar a requerida no pagamento dos locatícios do período ocupado, bem como para condenar o autor a ressarcir a requerida nos gastos com as reformas. Na mesma oportunidade, reconhecida a sucumbência recíproca das partes (fls. 587/591).

Inconformada, recorre a requerida aventando cerceamento de defesa. Quanto ao mérito, reitera que o prazo de início da locação deve ser alterado para dezembro de 2022, condenando-se o autor nas indenizações

pleiteadas (fls. 597/607).

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

Passo ao voto.

Narram os autores que celebraram com a requerida contrato verbal de locação. Ocorre que, a demandada se encontra inadimplente com os encargos locatícios, razão pela qual ajuizada a presente pretendendo os locadores a rescisão contratual, o despejo e a condenação destes ao pagamento dos aluguéis.

A requerida contestou o feito arguindo que houve acordo para a realização de reforma do imóvel, inexistindo débitos em aberto. Na mesma oportunidade, apresentou reconvenção pretendendo abatimento dos valores da reforma, além de indenização por danos morais e materiais e a condenação dos demandantes nas penas por litigância de má-fé.

Sobreveio sentença julgando parcialmente procedentes os pedidos iniciais e 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 ou fatos impeditivos do direitos dos autores, todavia, conforme bem delineado pelo magistrado a quo, *“Pois bem, embora as conversas realizadas entre as partes ou entre a requerida/reconvinte e representantes dos autores/reconvindos sejam confusas e imprecisas sobre datas, condições e valores da locação (fls. 30, 61/86, 145/163, 168/223), é incontroverso*

nos autos que o imóvel em litígio é de propriedade dos requerentes (fls. 21/25), bem como que estes forneceram as chaves de tal bem à requerida com a finalidade de locação. Contudo, as partes discordam sobre a autorização para a realização da reforma, os valores empregados, a quantia a ser cobrada a título de aluguel e o prazo de sua incidência, pois a requerida fez diversos reparos no imóvel e começou a residir no local sem a formalização de um contrato/acordo entre as partes.” (fls. 588).

Segundo a prova pericial acostada (fls. 520/548), o imóvel objeto dos autos poderia ser locado de maio de 2022 a fevereiro de 2024 pelo valor de R\$ 803,40 mensais, limitado a R\$ 700,00 mensais, diante do pedido inicial. Outrossim, o laudo pericial foi elaborado por *expert* imparcial, de confiança do Juízo, e sob o crivo do contraditório.

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 aluguéis e das despesas de consumo do imóvel só pode ser comprovado mediante recibo, de acordo com o art. 319 do Código Civil.

Ainda, a entrega das chaves ocorreu em maio, ao contrário do que faz crer a requerida, sendo certo que passou a fazer uso do imóvel, incluindo as reformas acordadas. Conforme também destacado pelo juízo *a quo*: “*Em relação ao início do prazo da locação, é irrelevante que a locatária tenha começado a residir no imóvel em dezembro de 2022, pois a conversa de fl. 30 deixa claro que a Sra. Beatriz, ora requerida/reconvinte, buscou as chaves no dia 19 de maio de 2022. Portanto, a partir de referida data o imóvel está sob sua posse e seus cuidados, inviabilizando que os proprietários usufruam ou aufram rendimentos com tal bem*” (fls. 588).

Por fim, não se vislumbra nos autos a ventilada litigância de má-fé. Certo é que o princípio da razoabilidade e do contraditório insculpidos na Carta Magna devem permear todo o sistema jurídico e, assim, atuar como regra geral que oriente a interpretação da lei para um sentido de real utilidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dos institutos jurídicos, isto posto, a litigância de má-fé se caracteriza em casos de indução ao erro, falsificação de provas, procrastinação e outros, o que não se caracterizou.

Por derradeiro, ficam mantidos os ônus sucumbenciais, majorando-se os honorários devidos aos patronos dos apelados para 20% 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