



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291669

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007572-91.2022.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VICENTE SANTIAGO DE SOUSA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ALICE LICRE LEÃO DA SILVA, MARCOS LEÃO DA SILVA e JACQUELINE LEÃO DA SILVA PINHEIRO DE MELO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1007572-91.2022.8.26.0010

Apelante: Vicente Santiago de Sousa

Apelados: Alice Licre Leão da Silva, Jacqueline Leão da Silva Pinheiro de Melo e Marcos Leão da Silva

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 49934)

LOCAÇÃO – Despejo por falta de pagamento – Cerceamento de defesa e inépcia da petição inicial incorrentes – Usucapião como defesa não demonstrado – Locação – Contrato – Inadimplemento incontroverso – Alegação de simulação não comprovada – Despejo corretamente decretado – Sentença mantida.

Honorários advocatícios de sucumbência majorados, em aplicação ao disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade concedida.

Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por VICENTE SANTIAGO DE SOUSA (fls. 800/819) contra r. sentença de fls. 776/780, integrada às fls. 797, proferida pelo MM. Juiz da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga da Comarca de São Paulo, Dr. Carlos Antonio da Costa, que julgou procedente a ação de despejo movida por ALICE LICRE LEÃO DA SILVA, JACQUELINE LEÃO DA SILVA PINHEIRO DE MELO e MARCOS LEÃO DA SILVA, para declarar rescindido o contrato e decretar o despejo do requerido, concedendo o prazo de 15 dias para desocupar o imóvel voluntariamente. O pedido reconvenicional foi julgado improcedente. O apelante foi condenado ao pagamento das verbas de sucumbência, fixados os honorários advocatícios em 15% sobre o valor da causa e da reconvenção, ressalvada a gratuidade a ele concedida.

Sustenta o apelante, inicialmente, o cerceamento de defesa. Pretende a produção de prova oral com o objetivo de comprovar a simulação, bem como a expedição de ofício a respeito da declaração de

renda do falecido locador. Insiste na inépcia da petição inicial, pois não juntado o cálculo exigido pelo artigo 62, I, da Lei de Locação. No mérito, reitera seus argumentos a justificar o pedido de simulação quanto à alegada locação. Discorre sobre os fatos, em especial as conversas mantidas com a apelada Jacqueline. Pontua a disparidade de valores mencionados, considerando a prática de mercado na região. Reputa devida a indenização moral pleiteada. Transcreve precedentes. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 835/843, pela manutenção da r. sentença.

Houve pedido de efeito suspensivo à apelação (2267281-18.2024.8.26.0000), que foi indeferido (fls. 827/829).

Requerida ainda a expedição de mandado para despejo, constatado o abandono do imóvel, retomada a posse pelos locadores (fls. 860/861).

É o relatório.

Presentes os pressupostos recursais, conheço do recurso, recebendo-o em seus regulares efeitos, mas nego-lhe provimento.

Inicialmente, não há que se falar em cerceamento de defesa. Presentes nos autos elementos suficientes ao convencimento do magistrado, desnecessária a produção de todas as provas requeridas pelas partes, sem qualquer ofensa à ampla defesa, especialmente, quando prescindíveis ao julgamento, como no presente caso.

Ao especificar as provas que pretendia produzir, o apelante se manifestou às fls. 692/694, pleiteando: depoimento pessoal dos apelados e expedição de ofícios, à Receita Federal e a bancos nos quais mantinha conta o falecido locador Jaime.

Cumpria ao apelante, como era seu ônus, nos termos do artigo 373, II do Código de Processo Civil demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Para a formação de convencimento, tem o julgador liberdade na apreciação das provas (artigo 371 do Código de

Processo Civil), podendo indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias (artigo 370 do Código de Processo Civil).

Não obstante a argumentação do apelante e o fundamento dado pelo MM. Juízo para rejeitar os pedidos, as providências requeridas pelo apelante se mostravam, de fato, desnecessárias para o julgamento da lide.

Isso porque é fato incontroverso que foram firmados não um, mas vários contratos de locação que o apelante diz serem negócio simulado.

Se o antigo locador Jaime declarava ou não à Receita Federal os pagamentos que teriam sido feitos pelo apelante, ou, ainda, se efetuava depósitos na sua conta bancária a esse respeito, não servem de prova para comprovar as alegações do apelante.

Na eventual ausência de declaração à Receita, tal fato não comprova inexistir locação. Se foram declarados quaisquer valores, tal prova serviria contrariamente à pretensão do próprio apelante.

Da mesma forma, já que a alegação dos apelados é de que tais aluguéis eram cobrados em valores praticamente simbólicos, ausente informação em contrário, caberia ao locatário demonstrar pagamentos por transferências por ele feitas, não sendo factível buscar comprovação de que o recebedor teria obrigação de depositar valores em sua conta a esse título.

Ou seja, os extratos bancários do falecido de nada serviriam ao apelante, sendo dele a obrigação de comprovar qualquer movimentação bancária em favor do locador, prova também contrária às suas pretensões, já que alega inexistir locação real.

Por sua vez, o depoimento pessoal dos apelados de nada serviria também para o que pretendia provar o apelante, já que a versão dos fatos pela parte deles já consta dos autos, e, quanto ao período anterior, já consta dos autos que nada sabem.

A seu turno, também a se rejeitar a preliminar de inépcia da petição inicial.

Simples leitura do disposto no artigo 62, I, da Lei de Locação deixa claro que a cumulação de despejo com cobrança é opção do locador, expressamente consignado que, **nessa hipótese**, exige-se a juntada da memória de “cálculo discriminado do valor do débito”.

No caso dos autos, o pedido se restringe ao despejo por falta de pagamento, sem cumulação com a pretensão de cobrança. Logo, descabida a exigência de cálculo para o que não se cobra, negando-se provimento ao recurso também nesse ponto.

Quanto ao restante, melhor sorte não assiste ao apelante.

Não obstante alegue haver simulação, o apelante nada prova a esse respeito, nos termos do artigo 373, II, do Código de Processo Civil, tampouco que tenham buscado a anulação do negócio jurídico em si pelas vias próprias, restando válido o contrato por ele mesmo firmado junto aos locadores, originalmente pactuado com o locador original Jaime.

Os documentos juntados com a petição inicial comprovam que foram firmados vários contratos ao longo dos anos (fls. 21/36), sendo irrelevante o valor tratado entre locador e locatário ser irrisório ou não.

Assim, o último contrato assinado, em vigor desde 2012, é válido, cabendo aos locadores pleitear ou não a cobrança do montante reputado como inadimplido, de acordo com os seus próprios interesses.

Não se discute aqui minuta de contrato que não foi assinada pelas partes, já que houve desacerto entre elas a respeito dos termos para eventualmente manter vigente a relação locatícia, restrita a discussão ao contrato que se encontrava prorrogado por prazo indeterminado.

Se eles optaram por apenas requerer a desocupação do imóvel, pela via do despejo, já que desatendida a notificação prévia enviada ao locatário, era obrigação do locatário

comprovar a inexistência de qualquer inadimplência, ônus do qual não se desincumbiu.

As testemunhas ouvidas em audiência nada sabem de concreto quanto à relação entre as partes, apenas confirmando a ocupação do imóvel pelo apelante.

Ademais, embora tenha o apelante tomado posse do imóvel em razão do contrato de locação – reputado como válido, como acima mencionado –, não seria possível o pretendido usucapião, em razão da precariedade da posse.

Assim, comprovada a relação locatícia existente entre as partes.

Em decorrência do contrato firmado, pode o apelante usufruir do imóvel por todo o período cobrado.

No entanto, descumpriu sua obrigação de pagamento do aluguel. Não houve purga da mora e o inadimplemento é patente.

Como nos ensina Gil do Santos, em sua obra *Locação e Despejo, Comentários à Lei 8.245/91 a “primordial obrigação de quem usa coisa alheia é pagar o preço por essa utilização, além dos respectivos encargos”* (ed. RT, 5ª ed., São Paulo, pág. 117).

Na espécie, a única prova capaz de elidir a responsabilidade do apelante seria a comprovação do pagamento por meio de quitação, o que não ocorreu.

Consequentemente, descabida a pretensão de cobrança de indenização por danos morais do apelante em face dos apelados, formulada na reconvenção julgada improcedente, tendo eles meramente exercido seu direito para reaver a posse do imóvel objeto da locação ora rescindida, sem qualquer abuso.

Sem reparos à sentença.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, levando-se em consideração o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

causa, o trabalho realizado e o tempo exigido, de rigor a majoração da verba honorária de sucumbência a ser paga pelo apelante de 15 para 17% do valor atualizado da causa e da reconvenção, observada a gratuidade a ele concedida.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator