



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310259

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011371-43.2023.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que é apelante RAFAEL FERNANDES DA SILVA, é apelado RONALDO REZENDA DOS SANTOS.

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, 31 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1011371-43.2023.8.26.0161

Apelante: Rafael Fernandes da Silva

Apelados: Ronaldo Rezenda dos Santos

Autos em primeiro grau nº: 1011371-43.2023.8.26.0161

Juíza Prolatora da Sentença: Dra. Cintia Adas Abib

3ª Vara Cível do Foro de Diadema

VOTO Nº 22789

AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. Sentença que julgou o pedido improcedente. Ônus sucumbenciais a cargo do requerente. APELO DO AUTOR. Contrato de locação. Ajuste verbal. Prova testemunhal. Mora não demonstrada. Apelo manejado que, ademais, não trouxe argumentos capazes de infirmar os escorreitos fundamentos da sentença hostilizada.

Sentença preservada. Recurso improvido.

1. Diante da documentação acostada concedo o benefício da gratuidade somente para a apreciação do presente recurso, nos termos do parágrafo 5º, artigo 98, do Código de Processo Civil

2. Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança ajuizada por **Rafael Fernandes da Silva** em face de **Ronaldo Rezenda dos Santos**, cujo pedido foi julgado improcedente. Na mesma oportunidade, reconhecida a sucumbência do autor (fls. 64/67).

Apelou o requerido reiterando sua legitimidade ativa e a validade do contrato de locação (fls. 72/79).

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

3. Recebo o recurso no efeito devolutivo.

Passo ao voto.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, alegando o autor o inadimplemento do requerido nos encargos vencidos a partir da data de celebração, ou seja, março de 2023. Citado, o requerido apresentou contestação aduzindo ajuste verbal com o proprietário do imóvel, que teria autorizado reformas no imóvel, com desconto de 10 meses de aluguel.

Após a produção de prova testemunhal, foi proferida sentença, julgando improcedentes os pedidos iniciais, conforme descrito alhures.

Pois bem.

Incontroverso a existência de contrato de locação. Cinge-se a demanda, portanto, quanto ao inadimplemento contratual.

Em primeiro ponto, vale consignar, que o pagamento das mensalidades relacionadas ao imóvel só pode ser comprovado mediante recibo, de acordo com o art. 319 do Código Civil. Todavia, argumenta o requerido que houve celebração com o genitor do autor, proprietário do imóvel. Nesse ajuste, ficou ainda consignado que o locatário não efetuariá o pagamento das mensalidades pelo prazo de 10 meses, em decorrência de obra de reforma.

Neste ponto, destaca-se o *decisum* proferido a fls. 64/67: “*Todavia, incabível o reconhecimento da nulidade do referido contrato de locação, apresentado às fls. 11/19, porque o apontado titular do domínio, José Feliciano da Silva, em suas declarações, admitiu que anuiu com a celebração do contrato de locação, mesmo que em nome de seu filho, ora autor, e, portanto, houve convergência de vontade do referido proprietário do imóvel quanto à celebração do contrato de locação com o réu, o qual inclusive encontra-se em vigor.*” (fls. 66).

Assim, ao contrário do que faz crer o apelante, não se reconheceu sua ilegitimidade ativa, e sim, a validade do contrato de locação. Todavia, também diferentemente do que argumenta, houve ajuste para a suspensão dos pagamentos pelo prazo de 10 meses, em decorrência da reforma necessária.

Como consignado pelo juízo *a quo*: “*Acrescente-se que o depoente atestou a inexigibilidade dos alugueis e encargos contratuais vencidos no período de 10 meses após a formalização do contrato, na medida em que houve um*

ajuste verbal com o locatário, o qual assumiu as despesas decorrentes da reforma do imóvel, a título de compensação dos pagamentos dos aluguéis e encargos contratuais cujas declarações encontram-se em consonância com a tese de defesa do réu.” (fls. 66).

Neste ponto, por qualquer ângulo que se analise a demanda tal qual posta, imperioso reconhecer que o *decisum* vergastado não merece retoques, eis que avaliou corretamente os elementos de fato e de direito trazidos pelos litigantes.

Por fim, pelo trabalho adicional realizado em grau de recurso, majoro os honorários devidos ao patrono do recorrido para 20% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCOS GOZZO
RELATOR