



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000311573

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1080887-52.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA DAS NEVES DA SILVA BERTONI (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados GUILHERME COSTA TRAVASSOS (ESPÓLIO) e LENI APARECIDA RIBEIRO COSTA TRAVASSOS (INVENTARIANTE).

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), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 25 de março de 2025

Themístocles **NETO BARBOSA FERREIRA**

PRESIDENTE E RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível – 6ª Vara Cível
Apte: MARIA DAS NEVES DA SILVA BERTONI
Apdo: ESPÓLIO DE GUILHERME COSTA TRAVASSOS-REP P/INVTE
LENI APARECIDA RIBEIRO COSTA TRAVASSOS
Juiza: LÚCIA CANINÉO CAMPANHÃ
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 15.272

EMENTA: Locação de Imóvel. Ação de Despejo por falta de pagamento c/c cobrança – Sentença de procedência – Apelo da ré. A suplicada/apelante admitiu que ingressou no imóvel em questão por conta de contrato de locação. Outrossim, a ação de usucapião por ela ajuizada visando a transmutação da posse foi julgada improcedente, por decisão já transitada em julgado. Segundo dispositivo contido no art. 1283, do CC, “salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida”. Destarte, decorrente a posse da ré de contrato de locação (como ela mesma admite) e, julgada em definitivo a ação de usucapião por ela interposta, tendo por objeto o imóvel em questão, forçoso convir que restou claro nos autos, que a posse da apelante é exercida em caráter não própria, mas sim, em virtude de relação ex locato. A discussão armada acerca do longo período sem cobrança de alugueres, não desnatura a locação. Com efeito, como já decidido pelo C. STJ, tendo sido demonstrado que a posse do imóvel decorre de contrato de locação, o longo período de inadimplência, não descaracteriza a relação locatícia. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança, ajuizada por **GUILHERME COSTA TRAVASSOS** em face de **MARIA DAS NEVES DA SILVA BERTONI**.

Durante o transcurso da ação, o autor faleceu, razão pela qual o seu espólio se habilitou nos autos, como se vê a fls. 56/57, o que foi deferido pelo Juízo a quo, a fls. 301/302.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Pela r. sentença de fls. 322/326, a ação foi julgada procedente.

Destarte, a I. Julgadora de Primeiro Grau, decretou o despejo pedido e concedeu à parte ré o prazo de 15 dias para desocupação voluntária.

Outrossim, condenou a ré ao pagamento “*dos aluguéis devidos desde agosto de 2014 (fls. 7 e 19/21) até a data da desocupação, acrescidos de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, desde a data dos respectivos vencimentos*” (fls. 326).

Asseverou a douta julgadora: “*Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido de cobrança dos aluguéis devidos desde agosto de 2014, relativos ao imóvel residencial localizado na R. Conselheiro Furtado, nº 1288, apartamento nº 42. (...) Conforme já observado, consta da petição inicial que celebrado contrato verbal de locação e a requerida admite que ingressou no imóvel por conta de contrato verbal celebrado com o irmão do requerente e que desde o ano de 2007 não paga qualquer contraprestação (fls. 70). (...) Distribuída ação de usucapião pela ré e demais moradores do edifício, o pedido foi julgado improcedente (fls. 308/311). Conforme ressaltando naquele feito, “o proprietário locador conserva a posse indireta, inclusive no período em que não exige os aluguéis, por mais longo que seja” (fls. 309) e “a autora Maria das Neves demonstrou que sua posse é fundada em contrato de locação, conforme recibo juntado a fl. 253, o que desnatura a posse usucapionem” (fls. 311). Ora a própria requerida confessa a locação, admitida na forma verbal, e o fato de deixar de pagar o aluguel, ainda que por longo período, não a torna proprietária do imóvel e sim locatária inadimplente. Desnecessário o contrato escrito, a requerida aceitou pagar a remuneração ou aluguel mensalmente, o que a torna locatária do imóvel. Assim, julgada improcedente a ação de usucapião proposta (fls. 308/311), não logrando êxito a ré em refutar as alegações do requerente, não apresentando prova da quitação de qualquer das parcelas elencadas, ônus que lhe competia nos termos do art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil, atestado resta o inadimplemento, sendo, portanto, devidos os valores indicados a título de aluguel desde agosto de 2014 (fls. 7 e 19/21), já observado o prazo prescricional trienal. Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a ação e decreto o despejo pedido, concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária e condenando a ré no pagamento dos aluguéis devidos desde agosto de 2014 (fls. 7 e 19/21) até a data da desocupação, acrescidos de correção monetária e juros de mora de 1% a mês, desde a data dos respectivos vencimentos. Arcará ainda a ré com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, observando o disposto no art. 98, §3º, do Código de Processo Civil (justiça gratuita)”. (g.n.)*

Inconformada, a ré apelou. (fls. 343/352).

Após relato dos fatos e fundamentos da lide, assevera que seu direito de defesa foi cerceado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Com efeito, após fazer referência a ação de usucapião que ajuizou, tendo por objeto o imóvel ora em questão, afirmou que *“tanto a presente ação como a ação de usucapião foram julgadas antecipadamente, sem permitir a produção da prova da transmutação da posse requerida pela apelante. Percebe-se, portanto, in casu, que ao julgar antecipadamente o feito, não foi oportunizada a produção da prova requerida. Essa certamente iria corroborar sua tese sustentada”* (sic – fls. 350).

Consigna que a decisão proferida na ação de usucapião referida na r. sentença, ainda não transitou em julgado, posto que o recurso interposto, pende de julgamento.

Logo, esta demanda deveria ter sido suspensa, ex vi do que dispõe o art. 11, do Estatuto da Cidade (Lei no. 10.257/01).

Lado outro, insiste que a afigura-se de rigor a oitiva de testemunhas in casu, para que reste demonstrada a *“transmutação do título da posse”* (sic).

Afirma que a relação locatícia, não provada pelo autor, *“obviamente porque ela não existe e ocorreu a transmutação da natureza da posse exercida pela apelante”* (sic – fls. 346).

Pontua que o imóvel foi abandonado.

Realmente, não houve cobrança de aluguel durante mais de 10 (dez) anos a parte autora *“durante todos estes anos se manteve inerte sem nada fazer para reaver o imóvel”* (sic – fls. 346).

Finaliza, batendo-se pelo provimento do recurso, *“interposto pelo apelante, em todos os seus tópicos, para que esta Egrégia Turma Recursal aplique o melhor direito. Caso assim não entenda V.Exa requer a nulidade da sentença por cerceamento de defesa ou ainda requer a suspensão do feito ate o transito em julgado da ação de usucapião”* (sic – fls. 351).

Recurso tempestivo e sem preparo, posto que a apelante é beneficiária da Justiça Gratuita (fls. 371).

Intimado, o apelado apresentou contrarrazões (fls. 356/369).

É o relatório.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

O inconformismo, não prospera, com a máxima vênia.

Com efeito, a ação de usucapião movida pela ré/apelante, tendo por objeto o imóvel em questão, foi julgada improcedente, como se vê a fls. 308/311



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

deste feito.

Não pode passar sem observação que na fundamentação da r. decisão, foi observado que “a autora Maria das Neves demonstrou que sua posse é fundada em contrato de locação, conforme recibo juntado a fl. 253, o que desnatura a posse usucapionem” (fls. 311).

É verdade, que contra r. sentença foi interposto recurso.

Porém, em consulta aos autos no. 0042925-51.2013.8.26.0100 (ação de usucapião), verifiquei que este Egrégio Tribunal, por v. acórdão proferido em 08/11/2023 (fls. 1396/1405), pela C. 7ª. Câmara de Direito Privado, sob a relatoria do Em. Des. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, negou provimento ao recurso interposto, mantendo via de consequência, a r. sentença que julgou improcedente a ação de usucapião.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 1426/1429, dos autos da ação de usucapião).

Destarte, o v. acórdão que confirmou a r. sentença de improcedência proferida na ação de usucapião, transitou em julgado em 27/02/2024 (fls. 1432 dos autos da ação de usucapião).

Ante tal situação, forçoso convir que a arguição de cerceamento de defesa, é inadmissível.

Realmente, ante o desfecho dado à ação de usucapião, razão não há para oitiva de testemunhas, para provar a “*transmutação do título da posse*” (sic).

No mais, como bem asseverado pelo Juízo a quo, “a requerida admite que ingressou no imóvel por conta de contrato de locação” (fls. 324).

Mais; admite que não pagou alugueres no período referido na inicial.

Segundo dispositivo contido no art. 1203, do CC, “*salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida*”.

Destarte, decorrente a posse da ré de contrato de locação (como ela mesma admite) e, julgada em definitivo a ação de usucapião por ela interposta, tendo por objeto o imóvel em questão, forçoso convir que restou claro nos autos, que a posse da apelante é exercida em caráter não própria.

Relativamente à discussão armada acerca do longo período sem cobrança de alugueres (10 anos), observo que tal fato, não desnatura a locação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Com efeito, como já decidido pelo C. STJ, “*restando incontroverso que os recorridos encontram-se na posse do imóvel por força de contrato de locação celebrado com o falecido proprietário, sucedido pelo autor na condição de herdeiro, o fato de terem permanecido inadimplentes por período superior a 12 anos não descaracteriza a relação locatícia*” (STJ – 5ª. T., REsp 1.007.373, Min. Arnaldo Esteves, j. 16.4.09 – DJ 18.5.09).

Ante todo o exposto, mais não precisa ser dito, para que se conclua que o improvimento do recurso, é medida que se impõe.

Improvido o recurso, majoro a verba honorária, devida pela ré, à patrona dos autores, com fundamento no art. 85, §§ 2º. e 11, do CPC, para 11% do valor da condenação, observada é claro, a gratuidade de justiça concedida à suplicada/apelante.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator