



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312101

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016995-76.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante BIANCA DE CAMPOS (POR CURADOR), é apelada FRANCISCA NADIA GREGORIO BEZERRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Piracicaba – 5ª. Vara Cível
Apte.: Bianca de Campos
Apda.: Francisca Nadia Gregorio Bezerra
Juiz: Fabíola Giovanna Barrea Moretti
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 17.612

Ementa: Locação de Imóvel – Ação de despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança de Aluguéis – Sentença de Procedência – Apelo da ré – Preliminar de inépcia da inicial, por ausência de documentação correlata – Afastamento que se impõe. Inicial que preenche os requisitos do art. 319 e ss. do CPC. Pedido e causa de pedir estão suficientemente delineados. Por outro lado, a prefacial foi instruída com os documentos necessários à compreensão dos fatos que fundamentam os pedidos, os quais, aliás, são certos e determinados, à luz do que dispõe o art. 324 do CPC. – Ilegitimidade passiva e Falta de Interesse de Agir – Não configurados – Aplicação da Teoria da Asserção – Nulidade de citação por hora certa – Inocorrência – Com efeito, conforme certificado, o Sr. Oficial de Justiça se dirigiu ao endereço da suplicada por seis vezes seguidas, em dias e horários alternados, sem, contudo, encontrá-la no local. Bem por isso, e havendo suspeita de ocultação, intimou a pessoa da porteira do Condomínio, de que voltaria no dia seguinte, para efetuar a citação, na pessoa dela (ré) ou de quem se fizesse presente. No dia seguinte, o meirinho retornou ao local e, uma vez ausente a suplicada, procedeu sua citação por hora certa, entregando a contrafé à porteira do Condomínio. Ademais, verifica-se que na sequência a z. Serventia procedeu o encaminhamento do mandado de citação para o endereço da suplicada, cujo AR retornou positivo. É verdade que há a informação de que a correspondência havia sido recebida por terceira pessoa. Sucede, todavia, que o local de citação integra um condomínio edilício. E, nos termos do parágrafo único, do art. 252, do CPC: "Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência." – Mérito – Apesar de o contrato de

locação carreados aos autos não estar assinado pelas partes envolvidas), os elementos de convicção, face aos demais dados coligidos aos autos, indicam não só a existência de relação ex locato entre as partes, como também o valor do aluguel, além do inadimplemento por parte da apelante. Pedido de despejo restou prejudicado, na medida em que a ré desocupou o imóvel no decorrer da lide, antes de proferida a sentença recorrida. – Cobrança – Como cediço, nos termos do art. 23, inc. I, da Lei 8.245/91, é dever do locatário pagar pontualmente os alugueres convencionados, sob pena de rescisão contratual e despejo forçado. Bem por isso, forçoso convir que cabia à ré a demonstração, sob o crivo do contraditório, do pagamento integral dos alugueres vencidos e encargos da locação referidos na r. sentença, o que, não aconteceu. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança, ajuizada por **FRANCISCA NÁDIA GREGÓRIO BEZERRA** em face de **BIANCA DE CAMPOS**.

O MM. Juízo *a quo* pela r. sentença de fls. 102/104, cujo relatório adoto, complementada pela decisão de fls. 111, julgou procedente “*pedido de cobrança, condenando a parte ré ao pagamento dos alugueres e encargos em atraso, nos valores mencionados a fls. 9, sem prejuízo do pagamento de demais valores inadimplidos até a desocupação, com correção monetária desde o ajuizamento da ação pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e juros de mora, a partir da citação, de 1% ao mês.*”

Com efeito, considerou o juízo a quo que: “*(...) Indefiro a concessão da gratuidade processual, pois não comprovada a hipossuficiência da parte requerida, a qual não pode ser presumida. Cabível o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, por não se revelar necessária a produção de outras provas além daquelas que já estão nos autos. Ante a notícia de desocupação, o pedido de despejo perdeu o objeto. Quanto à cobrança, são devidos os valores apontados na inicial e os subsequentes até a desocupação, já que os documentos que instruem a inicial são hábeis a comprovação da relação jurídica estabelecida entre as partes, sendo ônus da ré a comprovação de fato impeditivo, extintivo ou modificativo da parte autora. Assim, o argumento defensivo não procede. (...)*” (sic).

Inconformada, a ré apelou (fls. 114/121), requerendo, inicialmente, a concessão dos benefícios da justiça gratuita, asseverando, inclusive, que se encontra representada por curadora especial, indicada pela Defensoria Pública do Estado (fls.

116).

A seguir, alega que esta ação, carece de pressupostos processuais, posto que não foi instruída com documento que legitime ou constitua a dívida, tendo em vista que o contrato de fls. 19/21 não conta com assinatura dos envolvidos.

Acrescenta, ainda, que os dois depósitos de R\$ 600,00 realizados entre as contas bancárias das partes também não fazem prova da relação locatícia.

Outrossim, defende que a autora carece de interesse de agir, posto que não comprovado o vínculo locatício entre as partes.

Argumenta que, eventualmente, até pode ter havido relação locatícia.

Porém, deve ter se encerrado anteriormente, já que o contrato não aponta a data de vencimento da contratação.

Destarte, questiona sua legitimidade para responder pelo pagamento do débito perseguido na inicial.

Outrossim, alega que não houve citação válida in casu.

Nesse sentido, argumenta que o oficial de justiça, por diversas vezes, não encontrou a apelante no local, aventando, assim, a possibilidade de ela não residir naquele endereço em tal oportunidade.

Conclui, pois, que não era o caso de citação por hora certa, como se sucedeu in casu, razão pela qual a apelante não poderia ser considerada revel.

Destarte, a sentença é nula.

No mérito, insiste que a relação locatícia não restou comprovada, razão pela qual a ação deve ser julgada improcedente.

Isto posto, pugna pelo acolhimento do recurso e a reforma da sentença recorrida nos termos supracitados.

Recurso tempestivo, sem preparo, tendo em conta o pedido de concessão da justiça gratuita.

Contrarrazões a fls. 125/132.

É o relatório.

Em sede de juízo de admissibilidade, cumpre-nos analisar o pedido de justiça gratuita formulado pela apelante.

Como cediço, não se exige que o jurisdicionado esteja em condições de miserabilidade para que possa gozar dos benefícios da gratuidade de justiça.

Contudo, a Constituição Federal prevê, em seu art. 5º, inciso LXXIV, que o *Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que **comprovarem** insuficiência de recursos (g.n.)*.

Destarte, a conclusão que se impõe, do texto da Lei Maior, é a de que os benefícios da Assistência Judiciária Gratuita serão concedidos àquele que demonstre, satisfatoriamente, a precariedade de sua situação financeira e que por conta dela não tem condições de arcar com custas e despesas processuais.

Paralelamente, o artigo 99, §2º, do CPC dispõe que:

“O juiz somente pode indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos”.

O exame dos autos não indica qualquer dado que evidencie a falta dos pressupostos legais que justifique o indeferimento do benefício ou que infirme a alegação de hipossuficiência financeira feita em apelação.

É certo que segundo dispositivo contido no art. 99, § 3º, do CPC presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.

Outrossim, não pode passar sem observação que a apelante é defendida por advogado indicado pela Defensoria Pública do Estado.

Destarte e à míngua de elementos de prova em sentido contrário, a conclusão que se impõe é a de que a recorrente faz jus à benesse da Justiça Gratuita em sede recursal.

Em outras palavras, há que se conceder a gratuidade de justiça à ré, única e exclusivamente, para que este recurso possa ser apreciado, assegurado, por conseguinte, o acesso ao duplo grau de jurisdição, com fundamento no art. 98, § 5º, do CPC.

Ante o exposto, e nos termos do art. 98, §5º., do CPC/2015, defiro à apelante os benefícios da justiça gratuita única e exclusivamente no tocante a este recurso.

Anote-se.

Antes, porém, de adentrar ao exame do mérito, de rigor a rejeição das questões prejudiciais arguidas.

Pois bem.

Não há que se falar em inépcia da inicial, em que pese dito isso com outras palavras, por falta de documentação correlata.

Com efeito, de acordo com o art. 330, § 1º, do CPC/2015, configura-se a inépcia da exordial quando: (i) faltar pedido ou causa de pedir; (ii) o pedido for indeterminado; (iii) da narração dos fatos não decorrer logicamente a conclusão; (iv) contiver pedidos incompatíveis entre si.

Comentando tal dispositivo legal, Theotonio Negrão; José Roberto F. Gouvêa; Luis Guilherme A. Bondioli e João Francisco N. Da Fonseca (Código Civil e Legislação Civil em Vigor 50ª. ed. 2019 - pg. 407), observam que: “*A petição inicial só deve ser indeferida, por inépcia, quando o vício apresenta tal gravidade que impossibilite a defesa do réu, ou a própria prestação jurisdicional*” (STJ, 3ª T., REsp 193.100, Min. Ari Pargendler, j. em 15/10/01).

In casu, a petição inicial preenche os requisitos do art. 319 e ss. do CPC.

Realmente, como demonstrado a saciedade, os pedidos e causa de pedir estão suficientemente delineados.

Por outro lado, a prefacial foi instruída com os documentos necessários à compreensão dos fatos que fundamentam os pedidos, os quais, aliás, são certos e determinados, à luz do que dispõe o art. 324 do CPC.

Nesse sentido, verifico que os documentos carreados com a inicial, indicam, ao menos por início de prova, a existência de relação jurídica entre as partes.

Com efeito, constam dos autos comprovantes de transferências bancárias via PIX realizados pela ré/apelante em favor da autora/apelada, no valor indicado na inicial a título de aluguel (fls. 22/23).

No mais, de rigor observar que a autora, ora apelada, carreu aos autos a competente matrícula imobiliária do imóvel em questão, como se infere do exame atento de fls. 18.

Não pode passar sem observação, nesse aspecto, que, segundo a matrícula imobiliária, a autora consta como proprietária (resolúvel) do bem objeto dos autos (cf. fls. 18).

Logo, não há que se cogitar de inépcia da inicial, pela falta de documentação concernente aos fatos nela alegados.

Outrossim, não há que se falar em falta de interesse de agir ou mesmo de ilegitimidade passiva.

Primeiramente, porque as partes divergem em relação à responsabilidade em relação aos débitos perseguidos nos autos.

Logo, a ré é titular de direitos e deveres no plano do direito material, o que lhe confere legitimidade para figurar no polo passivo da demanda.

Nesse aspecto, nunca é demais lembrar o conceito de legitimidade *ad causam*, bem explanado por Cassio Scarpinella Bueno (in Curso Sistematizado de Direito Processual Civil. vol. 1. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011. pág. 409): “(...) a 'legitimidade para a causa' nada mais é do que a 'capacidade jurídica' transportada para juízo, traduzida para o plano do processo. A regra é que somente aquele que pode ser titular de direitos e deveres no âmbito do plano material tem legitimidade para ser parte, é dizer, para tutelar, em juízo, ativa ou passivamente, tais direitos e deveres. Assim, a noção de legitimidade para a causa deve ser extraída do plano material, transformando a titularidade da relação de direito material em realidade processual e os envolvidos em uma dada relação jurídica material em parte, entendida, pela doutrina dominante, como aquela que pede ou em face de quem se pede algo em juízo.”

Outrossim, segundo a teoria da asserção, acolhida pelo legislador processual, como bem ensina José Miguel Garcia Medina (Direito Processual Civil Moderno 2ª. ed. RT pg 573), “os requisitos da demanda (legitimidade ou interesse processual) devem ser identificados à luz do que tiver afirmado o autor em sua petição inicial”.

Nesse sentido, já decidiu o C. STJ (STJ, AR 495/SP, rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva, 2ª. S. J. 08.02.2012): “a verificação das condições da ação deve ser realizada in status assertionis, isto é, segundo o que se alega na inicial”.

Como asseverado, a autora imputou à ré a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis vencidos entre 05/05/2023 e 05/08/2023, bem como encargos condominiais vencidos a partir de 10/02/2023 (fls. 3).

Caber ou não à ré referido pagamento, é matéria de mérito e com ele deve ser analisada.

Destarte, não há que se cogitar de ilegitimidade *ad causam* da ré ou mesmo de falta de interesse de agir da autora, in casu.

Prosseguindo, e tendo em conta que contestada a ação por negativa geral (fls. 79/85), cumpre-nos observar que não passou despercebido a este julgador que, a despeito da citação da suplicada ter ocorrido por hora certa, não houve, por esta última, o recebimento pessoal do comunicado a que alude o art. 254 do CPC.

De fato, na medida em que o AR retornou positivo, porém, recebido pela pessoa de FABIANA SOUZA (fls. 46).

Contudo, não há que se falar em nulidade da citação realizada por hora certa.

Realmente, tendo em conta que foi observado in casu, o disposto no art. 252, do CPC.

Com efeito, conforme certificado, o Sr. Oficial de Justiça se dirigiu ao endereço da suplicada por diversas vezes seguidas (06 vezes – fls. 42), em dias e horários alternados, sem, contudo, encontrá-la no local.

Bem por isso, e havendo suspeita de ocultação, intimou a pessoa de FABIANA SOUZA (fls. 42), de que voltaria no dia seguinte, para efetuar a citação, na pessoa dela (ré) ou de quem se fizesse presente.

No dia seguinte, 10/11/2023, o meirinho retornou ao local e, uma vez ausente a suplicada, procedeu sua citação por hora certa, deixando a contrafé com a porteira, FABIANA SOUZA (fls. 42).

Ademais, verifico que na sequência a z. Serventia procedeu o encaminhamento do mandado de citação para o endereço da suplicada, cujo AR retornou positivo, com a informação de que a correspondência havia sido recebida por FABIANA SOUZA (porteira – fls. 42).

E, contrariamente ao alegado pela apelante, os dados coligidos nos autos apontam que a ré/apelante residia, sim, naquele local por ocasião da citação por hora certa.

De fato, é o que se exprime da leitura atenta da certidão levada a efeito pelo Oficial de Justiça encarregado do ato.

A propósito, confira-se:

“(…) CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que, em cumprimento ao mandado nº 451.2023/040110-0, dirigi-me ao endereço retro indicado, a saber: Rua Baptista Formaggio, 120, Bl. B, Ap. 21, Dois Córregos, Piracicaba/SP, por diversas vezes, em dias e horários distintos (inclusive finais de semana), dentre os quais: 1) 09/10/2023 às 11:00 horas e às 18:55 horas; 2) 14/10/2023 (sábado) às 12:40 horas; 3) 26/10/2023 às 18:30 horas e às 20:00 horas; 4) 29/10/2023 às 12:00 horas (domingo); 5) 01/11/2023 às 08:20 horas; e 09/11/2023 às 11:00 horas. Sendo que em nenhuma das diligências logrei êxito em localizar a requerida no local. Deixei número para contato telefônico, na portaria do condomínio, desde a primeira diligência realizada. Tentei ainda, por diversas oportunidades, fazer contato com a requerida através do número telefônico, e "WhatsApp", existente em seu cadastro no condomínio, a saber: (19) 98829-9424; entretanto, sem êxito em ser atendido ou obter resposta. Segundo informações prestadas por funcionários do condomínio, a requerida não fica no local e que passa dias sem ser vista no condomínio, mas que as solicitações de contato, deixadas por este Oficial de Justiça, haviam sido encaminhadas a mesma. Então, na diligência realizada em 09/11/2023, com

fundamento no Art. 252, combinado com Art. 275, §2º, do Código de Processo Civil, intimei a Sra. Fabiana Souza (porteira), de que no dia imediato, 10/11/2023 às 12:00 horas, retornaria ao local a fim de proceder ao integral cumprimento do presente mandado. Dessa forma, em 10/11/2023 às 12:00 horas, dirigi-me ao endereço retro indicado e, lá estando, fui novamente informado de que a requerida não se encontrava no local. Então, em conformidade com o Art. 253 e parágrafos, do Código de Processo Civil, NOTIFIQUEI/CITEI, para os atos e termos da ação em epígrafe, bem como, INTIMEI, para os termos da liminar de despejo e para a desocupação voluntária do imóvel, em quinze dias úteis, BIANCA DE CAMPOS, na pessoa da Sra. Fabiana Souza (porteira), a qual, recebeu uma via do presente mandado/contrafé. O referido é verdade e dou fé.” (sic – g.n.).

Por outro lado, não pode passar sem observação que o local de citação integra um condomínio edilício.

E, nos termos do parágrafo único, do art. 252, do CPC: “Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.” (sic).

Ante tal cenário, de se concluir que foram observadas todas as cautelas e diretrizes traçadas no art. 252, do CPC.

Logo, não há que se cogitar de nulidade de citação.

Com efeito, no tocante à citação por hora certa, de fato, a jurisprudência da Instância Superior vinha entendendo que a inobservância da regra contida no art. 254 do CPC, inquinava o ato de nulidade.

Tal orientação se verifica, e.g., em acórdão relatado pela E. Ministra Nancy Andrighi, REsp 468.249/SP, 3ª. T., j. 05/08/2003, DJ 01/09/2003, p. 281, *verbis*:

“Processual civil. Recurso especial. Citação por hora certa. Execução. Possibilidade. Prequestionamento. Titulação errônea do mandado de citação. Ciência inequívoca do preceito a ser cumprido. Princípio da instrumentalidade das formas. Citação por hora certa. Ausência de consignação pelo oficial de justiça dos horários em que realizou as diligências. Falta de remessa de comunicação pelo escrivão dando ciência ao réu da citação por hora certa. Nulidade. (...)

- A remessa pelo escrivão de carta, telegrama ou radiograma, dando ciência ao réu da citação feita por hora certa é requisito obrigatório desta modalidade de citação e sua inobservância gera nulidade. Recurso especial parcialmente conhecido e provido.” (sic).

Todavia, tal orientação passou por significativa alteração nos últimos anos, sendo oportuno mencionar, inclusive, a mudança do entendimento acima esposado pela E. Ministra Relatora, reformulado nos termos do precedente

colacionado a seguir.

Veja-se:

“PROCESSUAL CIVIL. CITAÇÃO. HORA CERTA. PRAZO DE DEFESA. COMPUTO. COMUNICADO DO ART. 229 DO CPC. RELAÇÃO. INEXISTÊNCIA. 1. O comunicado previsto no art. 229 do CPC serve apenas para incrementar a certeza de que o réu foi efetivamente cientificado acerca dos procedimentos inerentes à citação com hora certa, sendo uma formalidade absolutamente desvinculada do exercício do direito de defesa pelo réu. Sendo assim, a expedição do referido comunicado não tem o condão de alterar a natureza jurídica da citação com hora certa, que continua sendo ficta, tampouco interfere na fluência do prazo de defesa do réu. 2. O comunicado do art. 229 do CPC não integra os atos solenes da citação com hora certa, computando-se o prazo de defesa a partir da juntada do mandado citatório aos autos. Precedentes. 3. Recurso especial não provido.” (REsp 1.084.030/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 18/10/2011, DJe 28/10/2011 - sem destaques no original, g.n.).

E realmente, a jurisprudência mais atual do C. Superior Tribunal de Justiça tem se inclinado neste sentido.

A propósito, veja-se:

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CITAÇÃO POR HORA CERTA. NÃO CONFIGURAÇÃO DE OCULTAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. COMUNICADO DO ART. 229 DO CPC. MERA FORMALIDADE. PRAZO PARA DEFESA. CÔMPUTO A PARTIR DA DATA DE JUNTADA DO MANDADO CITATÓRIO. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base no acervo probatório dos autos, concluiu pela ocorrência de ocultação do agravante para ser citado.

Assim, a pretensão de modificação do julgado nesse aspecto envolve necessariamente reexame de prova, situação vedada em recurso especial, a teor da Súmula nº 7 do STJ.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o envio da correspondência mencionada no art. 229 do CPC, contendo a informação da citação por hora certa, é mera formalidade, não se constituindo como requisito para sua validade, que ocorreu de forma regular.

Precedentes.

3. Ademais, na citação com hora certa, o prazo para contestação começa a fluir com a juntada aos autos do mandado respectivo, e não da juntada do comprovante de recepção do comunicado a que se refere o art. 229 do CPC. Precedentes.

4. Disposição legal sobre a contagem no prazo de contestação mantida no art. 231, II e § 4º, do novo CPC.

5. Agravo regimental não provido.”

(AgRg no REsp 1537625/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 13/10/2015, g.n.).

No mesmo sentido, vem se posicionando este E. Tribunal.

Veja-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - Citação com hora certa - Envio de carta "AR" de cientificação da citação - Exegese do art. 229 do CPC - Mera complementação de formalidade da citação realizada com hora certa, que não exige a comprovação de recebimento pessoal pelo réu - Desnecessidade de qualquer outra determinação de citação pessoal do réu através de mandado - Decisão reformada - RECURSO PROVIDO.” (AI nº 2189245-74.2015.8.26.0000, TJSP, 27ª Câmara de Direito Privado, Rel. Sergio Alfieri, j. 20/10/2015 – g.n.).

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONDENATÓRIA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA CITAÇÃO COM HORA CERTA. SUSPEITA DE OCULTAÇÃO CERTIFICADA PELO OFICIAL DE JUSTIÇA. DILIGÊNCIAS EFETIVADAS EM DIAS DIVERSOS E NA PESSOA DO ZELADOR DO IMÓVEL ONDE RESIDE O RÉU. ADMISSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO. Sendo plenamente fundada a suspeita de ocultação do réu para se furtar à citação, justificada está a realização do ato com hora certa, podendo a citação recair na pessoa do zelador do prédio. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONDENATÓRIA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA CITAÇÃO COM HORA CERTA, POR FALTA DE COMUNICAÇÃO PELO CARTÓRIO. DESACOLHIMENTO. AGRAVO IMPROVIDO. A comunicação ao réu citado com hora certa é formalidade que não integra o ato citatório e visa dar ciência da efetivação da citação.” (AI nº 0284040-48.2011.8.26.0000, TJSP, 31ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Rigolin; j. 06/12/2011 – g.n.).

E esse parece também ser o entendimento da nossa melhor doutrina.

Veja-se, e.g., a lição de Humberto Theodoro Júnior a respeito do tema:

“Recebido o mandado, o escrivão procederá à sua juntada aos autos e expedirá, em seguida, carta, telegrama ou radiograma, dando ao réu ciência da citação concluída por hora certa (art. 229). Essa comunicação é obrigatória, mas não integra os atos de solenidade da citação, tanto que o prazo de contestação começa a fluir da juntada do mandado e não do comprovante de recepção da correspondência do escrivão (art. 241, nº I). Trata-se, na verdade, de reforço das cautelas impostas ao oficial de justiça e que tendem a diminuir o risco de que a ocorrência não chegue ao efetivo conhecimento do réu. A citação em causa, no entanto, não depende do conhecimento real do citando, pois o Código a trata como forma de citação ficta e presumida, tanto que dá curador especial à parte, caso incorra em revelia (art. 9º, nº II).” (Curso de Direito Processual Civil, Volume I, Ed. Forense, 54ª edição, Rio de Janeiro, 2013, pág. 300). (g.n.).

In casu, como demonstrado, a citação por hora certa obedeceu aos parâmetros legais previstos nos artigos 252 e 253 do CPC.

Com isso, os atos que conferem validade à citação foram concluídos, de modo que a falta de recebimento pessoalmente da carta pela ré/apelante, apesar de constituir formalidade a ser observada, não integra o ato de citação.

Realmente, essa é a melhor interpretação da leitura do art. 254 do CPC, ao dispor que a comunicação por carta, telegrama ou radiograma deverá ser realizada somente após “*feita a citação com hora certa (...)*”, isto é, após concluído o ato de citação.

Portanto, à luz da recente orientação doutrinária e jurisprudencial acima referida, bem como dos documentos juntados aos autos, de rigor seja declarada a validade da citação efetivada a fls. 42, convalidando-se, por conseguinte, todos os atos processuais subsequentes.

Com isso, passo ao exame do mérito, observando que melhor sorte não assiste à apelante.

Com efeito, apesar de o contrato de locação carreado aos autos não estar assinado pelas partes envolvidas (fls. 19/21), os elementos de convicção, face aos demais dados coligidos ao feito, indicam não só a existência de relação *ex locato* entre as partes, como também o valor do aluguel, além do inadimplemento por parte da apelante.

Realmente, não pode passar sem observação que restou comprovado nos autos, face ao que foi admitido pela porteira do Condomínio, Sra. FABIANA SOUZA, que a apelante residia no local da citação, face ao teor da certidão do Sr. Oficial de Justiça, acima transcrita (fls. 42).

Lado outro, é inconteste que a autora, ora apelada é a proprietária do referido imóvel (fls. 18).

Outrossim, os comprovantes de pagamento no valor de R\$ 600,00 (fls. 22/23), efetuados pela ré/apelante em favor da autora/apelada, conferem verossimilhança aos fatos alegados na inicial, quanto ao valor do locativo e o respectivo inadimplemento dos aluguéis reclamados.

Raciocínio análogo aplica-se ao inadimplemento das taxas condominiais, cujos valores estão comprovados a fls. 24/25.

Com efeito, nos termos do art. 23, I da Lei 8.245/91, é dever do locatário pagar pontualmente os alugueres convencionados, sob pena de rescisão contratual e despejo forçado.

A respeito, observam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery (*in* Leis Civis Comentadas. 3ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 871):

“Em contrapartida à maior obrigação do locador, consistente na

entrega da coisa locada, o locatário tem o dever de remunerá-lo pelo uso que dela fará, pagando-lhe os aluguéis exigidos. Estes aluguéis devem ser aqueles que podem legalmente ser cobrados, pois do contrário não teria sentido a prescrição da LI 43 I. Se o locador exige aluguel de valor superior ao permitido por lei, deve o locatário valer-se da ação consignatória (LI 67 e ss.) depositando em juízo a parcela que lhe parece devida. Se o locatário descumpre essa obrigação fundamental, pode sofrer ação de cobrança, ou de despejo por falta de pagamento (LI 9º III, 62)."

Bem por isso, forçoso convir que cabia à apelante a demonstração, sob o crivo do contraditório, do pagamento integral dos alugueres vencidos e encargos da locação referidos na r. sentença, o que, com a máxima vênia, não aconteceu.

Segundo dispõe o art. 320 do CC, a prova do pagamento se faz pelo recibo de quitação. Este consiste, como ensina Silvio Rodrigues (Direito Civil – vol. 2 – Parte Geral das Obrigações), “*em um escrito no qual o credor, reconhecendo ter recebido o que lhe era devido, libera o devedor, até o montante que foi pago.*”

Abrandado o rigor legal, o pagamento da dívida pode ser comprovado por outros documentos, tais como comprovantes de depósito bancário, comprovante de consignação judicial ou extrajudicial, comprovante de saque do mesmo valor em espécie, cópia de cheque nominal, etc.

Enfim, documentos, cujo teor, indique séria e concludentemente a satisfação do débito pelo credor e, via de consequência, a liberação do devedor.

Como bem observa o Eminentíssimo Des. e Jurista, Hamid Charaf Bdine Jr. em Código Civil Comentado – Doutrina e Jurisprudência – Coordenador Ministro Cezar Peluso – 9ª. Ed. – 2015 – pg. 278, ao tecer comentários sobre o instrumento referido no dispositivo contido no art. 320, do CC, “*a indicação do valor do pagamento é essencial, pois a quitação pode ser parcial. Também é preciso que a dívida esteja identificada, já podem existir diversas relações jurídicas entre as partes. Do mesmo modo, a indicação do nome de quem pagou, e em nome de quem o fez, tem reflexos importantes*”.

Destarte, como a ré não apresentou qualquer documento indicativo de pagamento, a conclusão que se impõe é a de que ela não se desincumbiu do ônus da prova do fato extintivo do direito da autora, o que lhe competia, nos termos do art. 373, II, do CPC.

E, em não havendo tal prova, prevalece, como já assentado em iterativa jurisprudência, a alegação do locador a respeito, qual seja a de que o locatário está em mora.

A propósito, veja-se:

“Apelação Cível. Ação de cobrança de multa contratual. Reconvenção. Sentença de improcedência da ação principal e de procedência da reconvenção. Apelo do autor reconvindo. Afastamento das preliminares de nulidade da sentença e

*de cerceamento de defesa. A rescisão da locação se comprova pela devolução das chaves do imóvel. Prova documental. Contrato escrito que exige alteração também por escrito (art. 472, CC). **Prova do pagamento dos aluguéis e encargos que também deveria ser documental. Prevalhecimento da alegação do locador de que o locatário deixou o imóvel sem a entrega formal de suas chaves e sem o pagamento dos aluguéis e encargos da locação. Manutenção da improcedência da ação. Reconvenção que comporta parcial procedência. Não provado o pagamento dos aluguéis até a desocupação do imóvel, cabível a condenação do autor reconvinado no pagamento dessas verbas. A fixação da cláusula penal no valor de 24 aluguéis é manifestamente abusiva e deve ser reduzida, de ofício, neste julgamento. Predomina na jurisprudência que o valor dessa multa contratual deve ser o equivalente a 3 (três) aluguéis, calculada de forma proporcional ao período em que descumprido o contrato de locação. Apelação parcialmente provida.**" (TJSP, Ap. 1031398-85.2013.8.26.0100, 35ª Câm. Dir. Privado, Rel. Des. Moraes Pucci, j. 10/07/2017 – g.n.).*

Anoto, ainda, que dificuldades financeiras, conquanto lamentáveis, não afastam o dever de pagamento de alugueres e tampouco podem ser suscitadas como justificativa para falta de pagamento.

Isto posto, era mesmo de rigor a procedência do pedido de cobrança dos aluguéis e encargos descritos na inicial (fls. 9), bem assim daqueles vencidos no decorrer da ação até a efetiva desocupação.

Relativamente à ordem de despejo, observo que o pedido restou prejudicado, na medida em que constatado, por Oficial de Justiça, a desocupação do bem em 26/02/2024 (fls. 57).

Ante todo o exposto, nego provimento ao recurso, mantendo, via de consequência, a r. sentença recorrida.

Improvido o recurso, aplico o disposto no art. 85, §11, do CPC, e majoro os honorários de sucumbência para 11% sobre o valor da condenação, lembrando que a gratuidade foi apenas concedida em relação ao preparo recursal.

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

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator