



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317554

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018100-34.2019.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante LUIZ PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado KALEL RODRIGUES BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 35993

APELAÇÃO Nº: 1018100-34.2019.8.26.0482

COMARCA: PRESIDENTE PRUDENTE

APELANTE: LUIZ PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADO: KALEL RODRIGUES BARBOSA

AÇÃO DE DESPEJO POR DENUNCIA VAZIA. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Autor pretende a rescisão do contrato de locação residencial estabelecido entre as partes, bem como a desocupação para demolição do imóvel. Sentença de procedência. Apelo do réu. Autor que trouxe aos autos instrumento contratual assinado e rubricado em todas as suas laudas, pelo locatário, a rogo, e por duas testemunhas. Atendimento ao disposto no art. 595, do Código Civil. Ausência de demonstração de vício de consentimento. Aplicabilidade do quanto disposto pelo artigo 47 da Lei 8.245/91. Contratação que passou a ser por prazo indeterminado, podendo o locador denunciar o contrato a qualquer tempo. Preenchimento dos requisitos necessários à retomada do imóvel. Precedentes. Procedência mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de “AÇÃO DE DESPEJO PARA DEMOLIÇÃO DO IMÓVEL” (sic) ajuizada por KALEL RODRIGUES BARBOSA em face de LUIZ PEREIRA.

A r. sentença de fls. 195/202, disponibilizada no DJe de 02/09/2024 – fls. 204, julgou procedente o pedido, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, e pelo mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por KALEL RODRIGUES BARBOSA em face de LUIZ PEREIRA e declaro rescindida a locação objeto da demanda, concedendo ao requerido o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária do imóvel (art. 63, § 1º, letra "b", da Lei nº 8.245/91), sob pena de despejo

forçado.

Presentes os requisitos legais, concedo a tutela de urgência, de modo que o prazo concedido ao requerido para desocupação do imóvel se inicia independentemente do trânsito em julgado da sentença.

Condeno o requerido ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de sucumbência ao patrono do autor no importe de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), observada a gratuidade judiciária concedida.

Por consequência, julgo extinto o processo com fundamento no art. 487, I, do CPC."

Inconformada, apela a ré (fls. 205/210).

Assevera que "o Apelante teve o seu polegar inserido no contrato que sequer sabia o seu teor, uma vez que não foi lido os termos do contrato para si e sem a presença de um procurador ou quiçá de uma pessoa que pudesse ler os termos para o Apelante, QUE É UM SENHOR ANALFABETO, SOLTEIRO, SEM FILHO E PARENTES PRÓXIMO E COM MAIS DE 80 ANOS." (fls. 207)

Afirma que "O presente recurso se sustenta pela NULIDADE CONTRATUAL do documento de fls. 11/12, visto que não foi assinado na presença de qualquer testemunha, ou mesmo pessoa que pudesse elucidar seu conteúdo ao Apelante, contendo apenas a assinatura de supostas testemunhas, posteriormente, o que afronta o contido no art. 595, do Código Civil de 2002, visto ser o Apelante analfabeto:" (fls. 208).

Ao final "requer o Apelante SEJA RECONHECIDO A NULIDADE CONTRATUAL por ausência dos requisitos legais e que está Egrégia Corte reedite mais uma de suas brilhantes atuações, para, em considerando tudo o mais que dos autos

constam, conheça das presentes razões recursais, dando provimento ao apelo para cassar a sentença em face da patente nulidade absoluta, declarando-a como cassada (CPC, art. 1.013, § 3º, inc. IV).” (fls. 210).

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado e isento de preparo, por ser a parte beneficiária da gratuidade da justiça (fl. 64).

Contrarrazões às fls. 214/216.

É o relatório.

O autor ajuizou a presente demanda visando a rescisão do contrato de locação residencial estabelecido entre as partes, bem como a desocupação para demolição do imóvel localizado na Rua Lauro de Queiroz, 210, em razão das péssimas condições do imóvel.

O requerente juntou aos autos o contrato de locação de fls. 11/12, assinado a rogo pelo locatário e por duas testemunhas e rubricado em todas as suas laudas, datado de 1 de março de 2016, que estipula contratação de locação pelo prazo de 24 meses.

A inicial trouxe aos autos, também, a notificação extrajudicial de fls. 13/14, na data de 07/08/2019, concedendo o prazo de 30 dias para a desocupação.

Em sua contestação, o réu sustenta a nulidade do contrato. Afirma que é pessoa analfabeta, que não sabia que estava assinando um contrato de locação e que houve simulação

do negócio.

Alega que residiu por mais de vinte anos no imóvel e ingressou com ação de usucapião, a fim de ver seu direito a posse reconhecido.

Entretanto, em que pese o esforço argumentativo da ré apelante, o recurso não comporta a colheita.

Dispõe o artigo 47 da Lei 8.245/91, quanto à locação residencial, que:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

(...)

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos."

No presente caso, apesar das alegações do requerido, é incontroversa a contratação para fins residenciais e a permanência do réu na posse do imóvel por mais de 30 dias após o prazo ajustado contratualmente, passando, a partir de então, à locação por prazo indeterminado, podendo o locador denunciar o contrato a qualquer tempo, desde que concedido o prazo de 30 dias para a desocupação.

Desta forma, correta a procedência do pedido, não havendo que se falar em nulidade do contrato de fls. 11/12.

O fato de o requerido ser analfabeto, não lhe

retira sua capacidade civil ou de entender o conteúdo contratual. O réu afirma ter assinado o contrato (fl. 51), e o instrumento conta com a assinatura de duas testemunhas, cumprindo assim, os requisitos do art. 595, do Código Civil, sem qualquer demonstração de vício de consentimento.

A propósito, confira-se precedentes, inclusive desta C. Câmara, sobre o tema:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA - A relação locatícia restou devidamente comprovada pelo contrato de locação trazido aos autos pelo próprio réu e pelas provas testemunhais produzidas durante a instrução processual, de modo que também restou afastada a existência de vício no consentimento - Não há elementos nos autos que possibilitem o reconhecimento do direito de retenção por benfeitorias, porquanto, ausente a descrição pormenorizada na contestação e a estima de seu valor, necessárias para sua caracterização e individuação- não há nulidade da r. sentença pela simples ocorrência de erro material que poderia ser corrigido por simples embargos de declaração - Recurso não provido.”

(TJSP; Apelação Cível 9119126-47.2007.8.26.0000; Relator (a): Antonio Benedito Ribeiro Pinto; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 4ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 27/08/2009; Data de Registro: 23/09/2009)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONHECIMENTO DECLARATÓRIA C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER E REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. Autora que alega nunca ter firmado contrato de empréstimo. Juntado contrato com oposição de digital – consumidora analfabeta – , assinatura a rogo de sua filha e de duas testemunhas. Cumpridos os ditames do art. 595 do CC. Validade da contratação. Comprovada a ciência. Assinaturas que nunca foram impugnadas. Prova pericial documentoscópica cuja necessidade não restou demonstrada. Sentença mantida. RECURSO

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPROVIDO."

(TJSP; Apelação Cível 1039510-21.2023.8.26.0576; Relator (a): Rui Porto Dias; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma V (Direito Privado 2); Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

"APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Cabimento da ordem de despejo por falta de pagamento. Inexistência de prova efetiva do "animus domini" pelo demandado. Ausência de elementos que indiquem a nulidade do negócio jurídico. Carência de prova, ademais, de vício de consentimento ou defeito do negócio jurídico. Sentença de procedência mantida. RECURSO DESPROVIDO."

(TJSP; Apelação Cível 1004780-94.2019.8.26.0229; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2024; Data de Registro: 01/04/2024)

"Locação de imóvel para fins não residenciais – Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis – Entrega das chaves no decurso do processo – Sentença de parcial procedência do pedido condenatório – Cerceamento de defesa não configurado – Desnecessidade da produção das provas pleiteadas – Suposto analfabetismo dos fiadores não é circunstância suficiente para justificar a nulidade pretendida – Ausência de impedimento de celebrar contratos e exercer os atos da vida civil – Vício de consentimento não comprovado, além de inverossímil, visto que os fiadores são pai e mãe da locatária corré – Desprovisionamento da apelação da parte ré."

(TJSP; Apelação Cível 1010355-77.2022.8.26.0100; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023)

Além disso, a ação de usucapião nº. 1016860-73.2020.8.26.0482, que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente foi julgada improcedente, e

considerou a validade da relação locatícia, conforme a cópia da sentença juntada às fls. 186/193.

Portanto, fica mantida a r. sentença, tal como lançada.

A matéria versada na presente ação fica inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

O presente apelo foi interposto sob a égide do atual CPC, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em recurso (art. 85, § 1º, CPC). Assim, majoro os honorários advocatícios fixados na origem em R\$ 1.500,00 para R\$ 1.800,00, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade.

MARY GRÜN

Relatora