



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000344837

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000143-70.2022.8.26.0108, da Comarca de Cajamar, em que é apelante LEONARDO DERUICHE MARTINS, é apelado LUIZ CLAUDIO DA MOTA.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000143-70.2022.8.26.0108

APELANTE: LEONARDO DERUICHE MARTINS

APELADO: LUIZ CLAUDIO DA MOTA

ORIGEM: COMARCA DE CAJAMAR – 2ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUZ EURICO

VOTO Nº 57.223

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE
DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
CUMULADA COM COBRANÇA
PROCEDENTE – RENÚNCIA DE
MANDATO REGULARMENTE
COMUNICADA PELO PATRONO AO SEU
CONSTITUINTE INTELIGÊNCIA DO ART.
112, DO CPC – AUSÊNCIA DE
DEMONSTRAÇÃO DO PAGAMENTO DOS
ALUGUÉIS COBRADOS – AUSÊNCIA DE
RECIBOS ESPECÍFICOS - MORA
CARACTERIZADA – DECISÃO MANTIDA
– RECURSO NÃO PROVIDO

Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança decorrente de contrato de locação imobiliária, acolhida pela r. sentença de fls. 145/148, cujo relatório fica aqui incorporado, para “*A) rescindir o contrato de locação firmado entre as partes; B) determinar o despejo da ré, no prazo de 15 (quinze) dias (art. 63, § 1º, da Lei n. 8.245/1991); C) condená-la ao pagamento dos aluguéis vencidos e acessórios da locação, nos termos do disposto nas cláusulas 3 e 5.*”

Inconformada com a solução de primeiro grau, apela a esta Corte a requerida (fls. 197/220).

Alega, em síntese, nulidade da r. sentença diante da falta de intimação do ora apelante dos atos do processo, visto que que não tinha mais patrono constituído nos autos. Aduz que todos os atos decorrentes ou que dependerem da intimação considerada nula, também deverão ser considerados nulos. Afirma que com referência ao questionado

débito não recebeu o boleto por e-mail, nem conseguiu acessar o sistema para que pudesse adimplir com suas obrigações. Desenvolve os argumentos colocados à consideração do juízo, postulando, ainda, pela concessão da gratuidade processual.

Recurso regularmente processado, com resposta a fls. 244/250.

É o relatório.

Inicialmente, concedo ao Apelante os benefícios da gratuidade da Justiça, somente para fins do conhecimento do recurso de apelação ofertado, evitando eventual alegação de cerceamento de defesa (artigo 98, parágrafo 5º, do CPC).

Insurge-se o recorrente contra a decisão, postulando pela declaração de nulidade por vício de intimação, alegando que deveria ter sido intimado para a regularização da representação processual.

Consta dos autos que a parte foi representada pelos advogados integrantes do escritório de advocacia *RUBENS GONÇALVES LEITE SOCIEDADE DE ADVOGADOS*, os quais protocolaram petição em abril de 2023, informando a renúncia ao mandato, com comprovação da notificação enviada ao mandante (fls. 124/128).

Apesar de cientificada, a parte não providenciou a regularização da sua representação, com a constituição de novos advogados.

Não há que se falar em intimação pessoal para a regularização da representação judicial, haja vista que o art. 112, do CPC, constitui regra específica que estabelece que a renúncia de mandato regularmente comunicada pelo patrono ao seu constituinte, dispensa a determinação judicial para intimação da parte objetivando a regularização da representação processual nos autos, sendo seu ônus a constituição de novo advogado.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Impugnação. Rejeição. Alegação de nulidade de atos processuais por ausência de intimação para regularização da representação processual. Inocorrência. Desnecessidade de intimação para regularização da representação processual. Renúncia ao mandato regularmente comunicada pelo patrono a seu constituinte, na forma do art. 112 do NCPC. Constituição de novo advogado. Ônus do interessado. Decisão mantida na íntegra. Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2022480-98.2024.8.26.0000; Relator (a): Tasso Duarte de Melo; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024).

No mais, as partes firmaram contrato de locação de imóvel, sendo certo que o locatário deixou de honrar com os pagamentos das verbas locatícias.

Assim, caracterizada a mora pelo inadimplemento em função da inobservância da obrigação elementar de satisfação dos aluguéis mensais e demais encargos contratuais, o Apelante se mostra responsável pelo pagamento dos valores locativos.

Por outro lado, a prova do pagamento se faz pela via literal mediante apresentação de recibo.

Nessa quadra de considerações, cabia ao locatário providenciar o adimplemento dos valores locativos nos prazos avençados, não podendo eximir-se de tal encargo sob a alegação do não recebimento de boletos de cobrança, porquanto sabedor do valor a ser pago e datas contratadas, tendo ao seu dispor outras possibilidades de cumprimento contratual.

Nestes termos, presentes provas suficientes da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

existência da relação locatícia e do descumprimento contratual, a solução adotada na r. sentença deve ser inteiramente prestigiada.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, majorando os honorários advocatícios (fixados pelo juízo sentenciante em 10% do valor da condenação) para o patamar de 12% do valor da condenação, em razão do trabalho em grau recursal, nos termos do art. 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

LUIZ EURICO
RELATOR