



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364049

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017823-30.2024.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante REGINALDO GOMES DA SILVA, é apelado RINALDO OTTO HENNING.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43939.

Apelação nº 1017823-30.2024.8.26.0001.

Comarca: São Paulo.

Apelante: Reginaldo Gomes da Silva.

Apelado: Rinaldo Otto Henning.

Juiz prolator da sentença: Clovis Ricardo de Toledo Junior.

LOCAÇÃO. Ação de despejo por denúncia vazia. Sentença de procedência. Insurgência do réu.

Ilegitimidade ativa não verificada. Relação locatícia que possui natureza pessoal. Desnecessidade de comprovação da propriedade do imóvel locado. Ausência de prejuízo à relação mantida entre as partes. Posse do bem assegurada no curso da relação contratual.

Pendência de ação de usucapião promovida pelo réu com relação ao imóvel objeto da locação que não impedia o prosseguimento do processo. Inexistência de prejudicialidade externa, uma vez que na ação de despejo se discute relação contratual, enquanto na de usucapião se busca a declaração de propriedade do bem.

Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de pedido de despejo julgado procedente pela respeitável sentença de fls. 104/106, cujo relatório se adota, para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e decretar o despejo do réu, no prazo de 15 dias, sob pena de despejo compulsório caso não desocupe o imóvel voluntariamente. Ao réu foram atribuídos os ônus de sucumbência, com honorários advocatícios arbitrados em 20% sobre o valor da causa, ressalvada a gratuidade da justiça.

Inconformado, **apela o réu** sustentando, em síntese, que o recurso deve ser recebido com efeito suspensivo; que o autor é parte ilegítima para compor o polo ativo da ação de despejo, tendo em vista que

não é o proprietário registral do imóvel locado; que o locador deve ter a titularidade dominial do bem ou ao menos ser detentor de direito real sobre o imóvel para que a locação tenha validade; que o réu, em verdade, ocupa o imóvel há mais de 27 anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, o que configura direito à usucapião; e que a questão, inclusive, é objeto de discussão nos autos da ação de usucapião nº 1014025-61.2024.8.26.0001, pelo que a presente ação deve ser suspensa em razão da patente prejudicialidade externa com o mencionado feito. Requer, assim, o provimento do recurso para que seja reconhecida a ilegitimidade ativa do autor ou, alternativamente, seja reconhecida a citada prejudicialidade externa, com a consequente suspensão da ação (fls. 110/118).

Houve resposta (fls. 122/130).

É o relatório.

O apelo não comporta provimento.

Narra o autor, na petição inicial, que firmou contrato de locação residencial com Ana Cecília Barbosa, companheira do réu, e que ela veio a falecer após a assinatura do último instrumento representativo da relação locatícia. Narra que a locação vinha sendo renovada desde o ano de 2008, e que o réu figurou como locatário em conjunto de sua companheira nos instrumentos subsequentes. Afirma que a última renovação ocorreu no dia 15/05/2021, pelo prazo de 36 meses, com valor de aluguel de R\$500,00 mensais. Entretanto, relata que possui apenas a última folha de tal documento, que teria sido retido indevidamente pelo réu. De todo modo, afirma que o réu permaneceu residindo no local mesmo após a morte da companheira, ultrapassando o prazo final da locação, que findou em 15/05/2024. Alega que notificou o réu pela via extrajudicial acerca do desinteresse em continuar a relação locatícia, mas ele teria afirmado que não desocuparia o bem. Em razão disso, e também porque o aluguel do

mês de maio/2024 não foi pago, estando o contrato desprovido de garantia, ajuizou a presente ação pedindo a decretação do despejo do réu.

O pedido foi julgado procedente, nos termos mencionados, o que motivou a interposição deste recurso.

Contudo, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença deve ser mantida.

Preliminarmente, o pedido de atribuição de **efeito suspensivo** ao recurso se encontra prejudicado ante o julgamento definitivo do apelo.

Na hipótese, a insurgência do réu é limitada a duas teses: a de que o autor é parte ilegítima para compor o polo ativo da lide; e que o feito deveria ser suspenso, em razão da existência de prejudicialidade externa com ação de usucapião.

E, quanto à alegada **ilegitimidade ativa**, a tese merecia mesmo ser rejeitada, uma vez que o autor figura como locador nos contratos de locação residencial firmados pelas partes.

Com efeito, é importante ressaltar que, por possuir natureza pessoal, a relação locatícia dispensa a comprovação da propriedade do bem locado para se aferir a legitimidade do locador para a ação de despejo e cobrança dos aluguéis em atraso.

Se o autor não tivesse a posse do bem, o locatário não teria com ele celebrado contrato de locação ou, ainda, certamente teria sofrido turbação da posse ao longo dos anos. Porém, nada disso ocorreu, inexistindo prejuízo à relação locatícia mantida entre as partes. Pelo contrário, as partes celebraram contrato de locação e o réu vem usando o

imóvel desde então, sem qualquer óbice, não podendo arguir, por ocasião do decurso natural do prazo estipulado, depois de anos de vigência, vício em sua origem, na tentativa de se esquivar das consequências juridicamente válidas e previsíveis do contrato.

Ademais, o fato de que o último instrumento de renovação foi juntado de forma incompleta não altera a conclusão alcançada, tendo em vista que o autor promoveu a juntada dos contratos anteriores (fls. 11/18), não impugnados especificamente pelo réu, e que comprovam de forma suficiente a existência da relação locatícia.

Assim sendo, contata-se que o autor é parte legítima para celebração do contrato de locação, bem como para o ajuizamento de ação de despejo, não havendo que se falar em ilegitimidade ativa.

Nesse sentido:

(...). LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. LEGITIMIDADE ATIVA. PROVA DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. (...). 1. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo da ação de despejo identifica-se com o locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário. (...). **(STJ. AgRg nos EDcl no AREsp n. 692.769/RS, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 13/10/2015)**

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. NATUREZA JURÍDICA. DIREITO PESSOAL. AÇÃO DE DESPEJO POR PRÁTICA DE INFRAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL E POR INADIMPLEMENTO DE ALUGUÉIS. LEGITIMIDADE ATIVA. PROVA DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. DOUTRINA. 1. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo da

ação de despejo identifica-se com o locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário. 2. A Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações) especifica as hipóteses nas quais é exigida a prova da propriedade para a propositura da ação de despejo. Nos demais casos, é desnecessária a condição de proprietário para o seu ajuizamento 3. Recurso especial conhecido e não provido. (STJ. REsp n. 1.196.824/AL, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 19/02/2013).

Também nessa linha, deste Egrégio Tribunal:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. DESNECESSIDADE DE PROVA DA PROPRIEDADE. LEGITIMIDADE ATIVA DO LOCADOR COMPROVADA. RECURSO IMPROVIDO. Afora os casos previstos no art. 60, da Lei nº 8.245/91, nas ações de despejo a prova da propriedade é desnecessária. A relação jurídica "ex-locato" é de direito pessoal e, por isso, dispensa a prova da propriedade do imóvel dado em locação, sendo suficiente que o locador tenha a posse direta e a transmita ao locatário. (TJSP; Apelação Cível 1012194-44.2020.8.26.0477; Rel. Adilson de Araujo; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 06/10/2022)

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Contrato de locação de imóvel residencial firmado pela autora, na condição de locadora, e o requerido, na condição de locatário. SENTENÇA de procedência da Ação e de improcedência da reconvenção. APELAÇÃO do demandado, que insiste na preliminar de ilegitimidade ativa e pugna pelo reconhecimento da nulidade da locação, a pretexto de vício substancial quanto à pessoa do

proprietário. EXAME: relação locatícia que possui natureza obrigacional, e não real. Comprovação do domínio sobre o imóvel locado que não configura requisito para a locação. Legitimidade processual para a pretensão de despejo que é da locadora. Demandante que, embora não seja proprietária do imóvel, tem relação contratual com os requeridos e, por isso, é mesmo parte legítima para a pretensão de despejo deduzida na inicial. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005719-30.2020.8.26.0006; Rel. Daise Fajardo Nogueira Jacot; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 01/10/2022)

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Relação locatícia que possui natureza pessoal. Desnecessidade de comprovação da propriedade do imóvel locado. Evidenciada a relação locatícia em que o autor figurou como locador, está configurada sua legitimidade ativa para a causa. (...). Inexistência de prejuízo aos réus a ensejar o reconhecimento de nulidade. Inexistência de vício de fundamentação no pronunciamento judicial. Argumentos deduzidos em contestação que foram devidamente apreciados na sentença. Julgamento antecipado do mérito que não caracterizou cerceamento de defesa. Provas oral e pericial requeridas que eram desnecessárias e não teriam o condão de alterar a solução dada à causa. (...). Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 0948259-21.2012.8.26.0506; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 19/07/2022)

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. Ação de despejo por falta de pagamento. Sentença de parcial procedência. Insurgência do réu. Locação verbal. Demonstrada a relação locatícia entre as partes é desnecessária a prova da propriedade do imóvel. Relação de natureza pessoal e não real. Autora que tem legitimidade ativa para ajuizar a ação de despejo por falta de pagamento. Réu que não se

desincumbiu de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da Autora. Inadimplemento incontroverso. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1043809-82.2021.8.26.0100; Rel. Maria de Lourdes Lopez Gil; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 12/05/2022)

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS – Legitimidade ativa configurada – Incontroversa existência do contrato de locação entre as partes – Cerceamento de defesa inócurrenre – Discussão acerca da propriedade e/ou posse do imóvel que se releva impertinente na hipótese concreta – Questão relevante ao desate da lide relacionada à relação obrigacional, sendo prescindível a realização de prova testemunhal – Relação locatícia que detém natureza pessoal, aperfeiçoando-se independentemente de qualquer requisito relacionado ao direito de propriedade – Mora configurada – Sentença de procedência mantida – (...). (TJSP; Apelação Cível 1001608-33.2019.8.26.0266; Rel. Lígia Araújo Bisogni; 34ª Câmara de Direito Privado, j. 17/11/2021)

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE. NECESSIDADE. ENTENDIMENTO DE QUE, PARA PROPOSITURA DE AÇÃO DE DESPEJO, NÃO SE EXIGE A PROVA DA PROPRIEDADE, UMA VEZ QUE A LOCAÇÃO DE IMÓVEL É RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO PESSOAL QUE NÃO DEPENDE DA PROPRIEDADE DO BEM. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. HIPÓTESE EM QUE A VALIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO FOI CONTESTADA, TAMPOUCO HÁ NOS AUTOS QUALQUER COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS RECLAMADOS NA INICIAL. SENTENÇA MANTIDA. Recurso de apelação improvido. (TJSP; Apelação Cível 1070876-93.2019.8.26.0002; Rel. Cristina Zucchi; 34ª Câmara de

Direito Privado; j. 01/10/2021).

E ainda: ***Apelação Cível 1000323-35.2020.8.26.0471, Rel. Luís Roberto Reuter Torro, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 31/10/2022; Apelação Cível 1002051-79.2021.8.26.0438, Rel. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 12/09/2022; Apelação Cível 1009019-67.2019.8.26.0286, Rel. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 18/05/2022; Apelação Cível 1016376-12.2020.8.26.0562, Rel. Melo Bueno, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 31/03/2022; Apelação Cível 1007171-45.2019.8.26.0189, Rel. Hugo Crepaldi, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 29/10/2021.***

De outro lado, a **pendência da ação de usucapião** não constituía óbice ao prosseguimento do processo e à prolação da sentença de mérito, uma vez que na ação de despejo se discute relação contratual, ao passo que a ação de usucapião tem por escopo a declaração do direito de propriedade.

Inexistia, assim, a alegada prejudicialidade externa apta a justificar a suspensão do feito.

Nesse sentido é assente a jurisprudência desta Corte:

LOCAÇÃO. Despejo. Suspensão do processo. Usucapião. Prejudicialidade externa inexistente. Fundamentos diversos. Direitos real e pessoal independentes. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2028778-77.2022.8.26.0000; Rel. Gilson Delgado Miranda; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 26/05/2022) (realces não originais)

APELAÇÃO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - AÇÃO DE DESPEJO E AÇÃO DE USUCAPIÃO - AUSÊNCIA DE

PREJUDICIALIDADE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; **Apelação Cível 1037254-29.2020.8.26.0506**; **Rel. Luiz Eurico**; **33ª Câmara de Direito Privado**; j. 01/04/2022) (realces não originais)

AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE EM PARTE. NECESSIDADE. CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO COMPROVADO POR PROVAS TESTEMUNHAIS. VALOR DO ALUGUEL VERIFICADO POR MEIO DE DEPÓSITOS COLIGIDOS AOS AUTOS, AUSÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA ENTRE A AÇÃO DE DESPEJO E A AÇÃO DE USUCAPIÃO, SEM TRÂNSITO EM JULGADO E SEM REGISTRO DA SENTENÇA. PRECEDENTES DO C. STJ E DESTA E. 34ª CÂMARA. SENTENÇA RATIFICADA NOS TERMOS DO ART. 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TJSP. Recurso de apelação improvido. (TJSP; **Apelação Cível 1025175-59.2018.8.26.0224**; **Rel. Cristina Zucchi**; **34ª Câmara de Direito Privado**; j. 20/01/2022) (realces não originais)

Como consignado pelo Juízo *a quo*, *Preliminarmente, destaco que a questão da propriedade não é objeto da ação, devendo ser eventualmente discutida nos autos da ação de usucapião.*

Isto posto, não há o que se falar ilegitimidade ativa, ainda que o autor não esteja registrado como proprietário do imóvel, é incontroverso que é parte nos contratos de locação objetos da ação (págs. 11/19).

(...)

Sendo titular do direito, deve figurar no polo ativo.

Quanto ao mérito, o réu não nega o contrato de locação objeto da ação ou explica a origem de sua posse.

Desta forma, é incontroverso que a origem da posse do réu no imóvel decorre do contrato de locação celebrado pelas partes.

No que pese o falecimento da locatária, Ana Cecília Barbosa, companheira do réu, tal fato não faz legítima a posse do imóvel além do período estipulado no contrato, ainda que residam há anos no imóvel.

Assim, o autor comunicou ao réu o desinteresse em manter o contrato de locação, e enviou notificação extrajudicial para desocupação do imóvel (págs. 20/22).

Portanto, não existe fundamento para a posse do réu nos termos do contrato, tendo o autor, portanto, o direito de rescindir o contrato e reaver a posse do imóvel. (Fls. 105) (realces não originais)

Dessa forma, e considerando o disposto no artigo 46 da Lei de Locações (*Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso*), o acolhimento do pedido de despejo era medida que se impunha.

Destarte, porque deu adequada solução à lide, a respeitável sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Já fixados os honorários advocatícios no máximo legal pelo Juízo *a quo*, revela-se incabível sua majoração nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

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

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator