



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000396812

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0155117-58.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIALICE FLORINDO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO LAVRA S.A. - MASSA FALIDA.

ACORDAM, em 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 24 de abril de 2025

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 0155117-58.2012.8.26.0100

Apelante: Marialice Florindo da Silva (ré - locatária)

Apelada: Banco Lavra S.a. - Massa Falida (autora - locadora)

Comarca: São Paulo – 40ª Vara Cível do Foro Central

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Ação de cobrança. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Legitimidade da parte autora que já restou decidida nos autos da ação falimentar, decorrente da arrecadação do bem. Laudo pericial que não padece de qualquer nulidade. Observância ao contraditório e à ampla defesa. Incontroverso inadimplemento do valor dos alugueres à parte autora. Sentença mantida. Recurso negado.

Voto n. 30083

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 466/468, proferida pelo MM Juiz Fernando José Cúnico, que procedente para a ação de cobrança para condenar a ré no pagamento do valor de valor de R\$ 124.097,86 e improcedente a reconvenção. Em razão da sucumbência, condenou a ré ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa,

Apela a ré (fls. 471/484), invocando, em síntese, as preliminares de ilegitimidade ativa da autora e a nulidade do laudo pericial grafotécnico.

No mérito, pede que sejam reconhecidos os pagamentos realizados em favor da Sra. Yolanda, sócia administradora da empresa EMPAS – proprietária do imóvel locado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Encerra pugnando “*pelo recebimento do presente recurso de apelação, requerendo: a) Conforme razões apresentadas no item IV, “a”, seja acolhida a preliminar suscitada, para reconhecer, a ilegitimidade ativa da Apelada, Massa Falida do Banco Lavra S/A, ora Apelada, decretando ser carecedora de ação e, por consequência, requer, seja provido o presente recurso de Apelação para determinar a extinção da ação de cobrança com fundamento no art. 485, VI do CPC/15. b) Não sendo acolhida a preliminar retro, ainda em sede de preliminar, requer, conforme razões apresentadas no item IV, “b”, considerando que, a r. decisão de fls. 443, a qual, homologou o laudo pericial de fls. 410/419, não está acobertada pela preclusão, nos termos do art. 1.009, §1º do CPC, requer, a este D. Tribunal, pela sua anulação e, por consequência, anulação da r. sentença apelada para determinar o retorno dos autos para origem para designação de novo Perito e realização de nova prova técnica em relação a notificação de fls. 22. c) No mérito, caso este C. Tribunal rejeite as preliminares suscitadas, conforme fundamentos constantes no item IV, “c”, seja provido o recurso para reconhecer, nos termos previstos no art. 309 do CC, a validade dos pagamentos de encargos da locação realizados pela Apelante e com isso, julgar improcedente os pedidos formulados pela Apelada. d) Por consequência do acolhimento das preliminares ou acolhimento das razões de mérito, em sendo reformada a r. sentença para julgar improcedentes os pedidos de cobrança dos alugueres e encargos, contrariu sensu, requer, seja julgada procedente a reconvenção de fls. 65/71, com a condenação da Apelada ao pagamento de todos os prejuízos sofridos pela Apelante, consectários do indevido despejo promovido pela reconvinda, ora Apelada, nos termos postulados. E finalmente, requer, com o provimento do recurso, a*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

inversão do ônus da sucumbência, com a condenação da Apelada ao pagamento de custas e honorários nos termos previstos no art. 85, §1º do CPC, tanto quanto ao indeferimento do pleito da prefacial, quanto pelo acolhimento do pleito da reconvenção” – fls. 483/484.

Contrarrazões às fls. 524/537

Parecer da PGJ às fls. 549/555.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança relativa à locação de bem imóvel localizado na Rua Washington Luiz, n. 246, São Paulo – SP.

De início, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade ativa da massa falida autora.

Com efeito, a questão já restou resolvida nos autos da ação falimentar (arrecadação do bem pela massa falida) e na ação possessória (imissão da massa falida na posse do imóvel – fl. 191), tratando-se, portanto, de coisa julgada.

Beira a má-fé processual a insistência da parte em revisitar o tema, trazendo informações parciais com nítido intento de confundir o Juízo.

Prosseguindo-se, não se extrai qualquer nulidade da prova pericial realizada, uma vez que, feitas as novas considerações pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

expert, às partes foi ofertado o devido contraditório.

Nesse cenário, a parte ré, ora apelante, ficou-se inerte, deixando de apresentar qualquer oposição, de tal sorte a não prestar o apelo para inovação de tese.

Ademais, expressamente consignou o *expert*:

“O nome avulso constante do flanco direito inferior da imagem digitalizada da reprografia do Comunicado de fls. 23 dos autos digitais (fl.22 dos físicos), e elencado no capítulo I. Peça de Exame, se entrosou graficamente com os exemplares do punho escritor da pessoa homônima tida como sendo o da promovida Marialice Florindo da Silva, que lançou seus autógrafos nos documentos mencionados no Capítulo III. Padrões de Confronto retro, confirmando-se assim, a unidade gráfica de origem entre tais gestos escriturais”.

Assim, restando provado o recebimento da notificação, carece a ré locatária de escusa legal à negativa de pagamento dos alugueres à autora locadora.

E, enquanto incontroverso a ausência de qualquer pagamento à autora no período perseguido, irretocável o decreto de procedência da ação de cobrança.

Registra-se que, eventual pagamento realizado à pessoa diversa da autora poderá ser discutido em ação autônoma, observado o prazo prescricional.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Oportuno reproduzir trecho do Parecer da Procuradoria do Estado, que bem resumiu a controvérsia:

“Assim, diante da inequívoca notificação da recorrente, inviável se mostra a aplicação do artigo 309 do Código Civil na espécie pela ausência de demonstração de boa-fé quanto ao alegado pagamento em favor de Yolanda Giusti Papa.

O artigo 308 do Código Civil, por sua vez, preconiza: “O pagamento deve ser feito ao credor ou a quem de direito o represente, sob pena de só valer depois de por ele ratificado, ou tanto quanto reverter em seu proveito.” (grifos nossos)

Feitas essas considerações e diante do fato de que a demandada, ora apelante, não efetuou os pagamentos dos aluguéis ao credor mesmo após ter sido notificada, de rigor a manutenção da condenação daquela ao pagamento dos aluguéis não pagos no valor de R\$ 122.352,26 e dos gastos decorrentes do despejo no montante de R\$ 1.745,60, o que totaliza R\$124.097,86.

Por conseguinte, deve ser rejeitado o pleito reconvencional de condenação do apelado ao pagamento de todos os prejuízos decorrentes do despejo.” (fls. 554)

Logo, a sentença não comporta qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos e mais estes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e, nos termos do artigo 85,§11, do CPC, majoro os honorários advocatícios recursais para 12% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora