



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403251

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2039241-73.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante VIVIANE LIMA EREDIA, é agravado FERNANDO FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **ARARAQUARA**
AGRAVANTE: **VIVIANE LIMA EREDIA**
AGRAVADO: **FERNANDO FERREIRA**

VOTO N.º 27.249

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Insurgência contra decisão que reconheceu a ilegitimidade do réu Fernando. Recurso da autora. rejeitou a alegação de ilegitimidade passiva. Locadora que reconhece irregular o contrato firmado pelo réu Fernando, uma vez que, embora ele figurasse formalmente como locatário, o imóvel era de fato ocupado por Tuane, o que motivou a recorrente a buscar a formalização de novo contrato de locação. Tratativas para a formalização de novo contrato que se deram entre a imobiliária e Tuane. Impossibilidade de vincular o réu às obrigações de um contrato que, segundo a locadora, estava irregular no que tange à própria figura do locatário. Máxima "venire contra factum proprium" que "traduz o exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente pelo titular do direito".
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto em face da decisão de fls. 312/314 dos autos originários que reconheceu a ilegitimidade passiva do agravado.

Alega a agravante que o agravado fora quem firmou o contrato de locação, e não o terceiro ocupante do imóvel. Argumenta que a ação movida em face da antiga administradora (proc. 1001411-13.2024.8.26.0037), houve a rescisão do contrato firmado para com a imobiliária, e não do contrato de locação. Menciona que as mensagens trocadas entre as partes evidenciam que a assinatura do novo contrato também estava sendo tratada com o agravado, Sr. Fernando, e, constatada a inadimplência, o locatário e a ocupante foram

notificados, e não somente a ocupante Sra. Tuane, como mencionado pelo MM. Juízo a quo, conforme AR de fls. 69/70. Aduz que a Sra. Tuane atuou como intermediadora, diante da resistência do Sr. Fernando em responder ou atender às ligações, o que não afasta a legitimidade do Agravado.

Assevera que não se aplica o art. 12 da LL, uma vez que houve a dissolução de união estável antes mesmo da outorga do 1º contrato aos 09 de outubro de 2023, o relacionamento já havia terminado, bem como o contrato ajustado entre as partes é expresso no sentido de vedar a cessão da locação para terceiros (cláusula 4, Parágrafo 3º- às fls. 22), sendo o seu descumprimento uma afronta ao artigo 13 da Lei nº 8.245/91. Pretende a cassação da decisão agravada, reconhecendo-se a legitimidade passiva do agravado. Pleiteia antecipação de tutela recursal.

Na decisão monocrática de fls. 239/240, foi deferido o efeito suspensivo.

Sem contraminuta ante a revelia do réu.

É O RELATÓRIO.

O d. juízo rejeitou a alegação de ilegitimidade passiva com os seguintes fundamentos:

(...) Nos termos do art. 344 do Código de Processo Civil, se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor. A aplicação do instituto da revelia gera a presunção relativa da veracidade dos fatos alegados na exordial e faz com que a análise do pleito recaia exclusivamente sobre as provas e a matéria de direito. A presunção decorrente da revelia possui natureza relativa, devendo o juiz buscar a veracidade dos fatos alegados pela parte autora nos elementos de prova anexados aos autos. Portanto, verifica-se que a revelia não conduz ao necessário reconhecimento da veracidade das alegações fáticas

autorais e, por conseguinte, não implica obrigatoriamente o reconhecimento da procedência do pedido inicial.

Pois bem.

Fernando é parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação.

Pretende a autora a condenação do Fernando ao pagamento de R\$ 13.576,03 referente a débitos de aluguéis e encargos locatícios vencidos, o valor referente a multa rescisória, os quais afirma que estão em aberto desde março de 2024.

Depreende-se dos autos que a autora moveu ação em face da administradora Ark Construtora Ltda e Aldeci Ribeiro Kunst. Os aluguéis pagos por Fernando não foram repassados à autora, fato confessado pelos réus naquela ação e o contrato foi rescindido. Nota-se que na citada ação a autora pretende o ressarcimento dos aluguéis de outubro de 2023 a janeiro de 2024 (fls. 194).

O contrato de fls. 20/25, que estipulava a locação do imóvel até outubro de 2024 foi rescindido nos autos nº 1001411-13.2024.8.26.0037 e a própria autora afirmou que Fernando resistiu a assinar novo contrato e que sua ex-companheira residia no imóvel (fls. 02).

Quando do envio da notificação, Fernando afirmou que estaria enviando para a pessoa errada (fls. 44). De fato. A notificação foi endereçada a Tuane (fls. 66/67).

Pelo conteúdo da conversa de fls. 48/65 o novo contrato de locação estava sendo tratado pelo escritório de advocacia da autora e Tuane e não Fernando.

Ou seja, quem estava residindo no imóvel era Tuane, que, inclusive, trocou a titularidade da conta de água (fls. 56), recebeu a notificação (fls. 57) e deixou as chaves na portaria (fls. 63).

Tendo em vista que a autora pretende receber aluguéis atrasados, bem como seus consectários, além de indenização pelos danos do imóvel, não havendo contrato assinado por Fernando e restando incontroverso que era Tuane quem residia no imóvel, tem-se que Fernando é parte ilegítima para figurar no polo da presente ação.

Ante o exposto, JULGO EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI do CPC em relação a Fernando Ferreira.

O recurso não comporta provimento.

O contrato de locação do imóvel situado na Avenida Governador Orestes Quércia, nº 1301, Araraquara, foi celebrado entre a autora Viviane e o réu Fernando, com vigência iniciada em 11/10/2023 e término previsto para 11/10/2024, conforme se extrai das fls. 20/25 dos autos de origem. Houve a desocupação do imóvel em junho de 2024.

Ocorre que a autora reconhece que o contrato firmado pelo réu Fernando apresentava irregularidades, uma vez que, embora ele figurasse formalmente como locatário, o imóvel era de fato ocupado por Tuane, o que motivou a recorrente a buscar a formalização de novo contrato de locação (fls. 02 da petição inicial).

As tratativas para a formalização de novo contrato se deram entre a imobiliária e a sra. Tuane (48/56).

Tais fatos evidenciam que a intenção da locadora em sanar as mencionadas irregularidades consistia na alteração da titularidade da obrigação locatícia (conforme segundo parágrafo das fls. 02 dos autos originários).

As mensagens trocadas entre a imobiliária e o réu Fernando (fls. 43/47) restringiram-se à discussão sobre os valores pagos à corretora Alda, os quais não foram repassados à locadora, não havendo qualquer indício de que Fernando figuraria como locatário no contrato que vinha sendo negociado diretamente com Tuane.

Essa conclusão é corroborada pela mensagem enviada pela preposta da imobiliária à Sra. Tuane (fls. 51), na qual se esclarece que, diante da recusa de Fernando em assinar o contrato na qualidade de locatário, cogitou-se a possibilidade de incluí-lo na condição de fiador, para que respondesse solidariamente pela obrigação locatícia.

Nesse contexto, não há ensejo a atrelar o réu às obrigações de um contrato que, segundo a locadora, estava irregular no que tange à própria figura do locatário.

Consectário da boa-fé objetiva é a máxima “venire contra factum proprium” que “traduz o exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente pelo titular do direito”. Farias, Cristiano Chaves de. Direito dos Contratos. Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosendal. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 191.

Cumpre observar que o moderno direito obrigacional, com fulcro notadamente na noção de boa-fé objetiva, consagrada como princípio pelo artigo 422 do Código Civil, reconhece a existência de obrigações que se impõem aos contratantes não só na fase de execução do contrato, mas também antes e depois da avença (conforme Arnaldo Rizzardo, *Contratos*, vol. I, Rio de Janeiro: Aide, 1988, p. 45/46).

A conduta da locadora de pretender a regularização do contrato pelo motivo de que “Embora o Sr. Fernando figurasse como locatário, o imóvel estava sendo ocupado por sua ex companheira, a Sra. TUANE FERRARESI VALENZO” (fls. 02), tratando diretamente com a Sra. Tuane na posição de locatária e, após, passar a exigir a responsabilidade do réu Fernando ao argumento de que o primeiro contrato é expresso no sentido de vedar a cessão da locação para terceiros (cláusula 4, Parágrafo 3º- às fls. 22), é contraditória e incompreensível.

A respeito, ensina Arnaldo Rizzardo:

É pertinente o enunciado 412 do Conselho da Justiça Federal:
Enunciado 412:

As diversas hipóteses de exercício inadmissível de uma situação jurídica subjetiva, tais como supressio, tu quoque, surrectio e venire contra factum proprium, são concreções da boa-fé objetiva. Consectário da boa-fé objetiva é a máxima “venire contra factum proprium” que “traduz o exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente pelo titular do direito”. Farias, Cristiano Chaves de. *Direito dos Contratos*. Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosendal. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 191.

Cumpre observar que o moderno direito obrigacional, com fulcro notadamente na noção de boa-fé objetiva, consagrada como princípio pelo artigo 422 do Código Civil, reconhece a existência de obrigações que se impõem aos contratantes não só na fase de execução do contrato, mas também antes e depois da avença (conforme Arnaldo Rizzardo, *Contratos*, vol. I, Rio de Janeiro: Aide, 1988, p. 45/46).

Como muito bem observado pelo d. juiz a quo, “quem estava residindo no imóvel era Tuane, que, inclusive, trocou a titularidade da conta de água (fls. 56), recebeu a notificação (fls. 57) e deixou as chaves na portaria (fls. 63). Tendo em vista que a autora pretende receber alugueis atrasados, bem como seus consectários, além de indenização pelos danos do imóvel, não havendo contrato assinado por Fernando e restando incontroverso que era Tuane quem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

residia no imóvel, tem-se que Fernando é parte ilegítima para figurar no polo da presente ação.”

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

ALFREDO ATTÍE
Relator