



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404620

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1082723-84.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARGARETE APARECIDA KUREBAYASHI (ESPÓLIO) e FREDERICO AUGUSTO KUREBAYASHI COUTO (INVENTARIANTE), é apelada ANA LUISA HOOP MEIRELLES PLANTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1082723-84.2022.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

APELANTE: ESPÓLIO DE MARGARETE APARECIDA KUREBAYASHI

APELADA: ANA LUISA HOOP MEIRELLES PLANTA

VOTO Nº 54.765

LOCAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA – ILEGITIMIDADE ATIVA – NÃO CONFIGURAÇÃO – INADIMPLÊNCIA COMPROVADA – NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DESNECESSÁRIA – SENTENÇA MANTIDA.

- 1. Comprovada a cessão dos direitos sobre o imóvel, a autora possui legitimidade ativa para propor a ação.**
- 2. O inadimplemento contratual restou demonstrado e a apelante não apresentou comprovantes de pagamento capazes de afastar a mora.**
- 3. A notificação prévia não é exigida para a ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança.**
- 4. Alegação de vulnerabilidade não afasta a obrigação de quitação dos valores pendentes.**
- 5. Recurso não provido.**

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de procedência da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, declarada a resolução do contrato de locação, com a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis e encargos em atraso, bem como das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor da condenação.

Inconformado, o réu, ora apelante, sustenta, preliminarmente, a ilegitimidade da autora, alegando que ela não

demonstrou ser proprietária, promissária compradora ou cessionária do imóvel em caráter irrevogável, conforme exige o artigo 47, § 2º, da Lei nº 8.245/91. Argumenta que a ausência de comprovação da titularidade do imóvel compromete a validade da ação desde o seu início, tornando-a insustentável. No mérito, alega que a autora não demonstrou a regularidade da notificação prévia exigida pelo artigo 62, inciso II, da Lei do Inquilinato, o que invalida a ação de despejo. Afirma, ainda, que o ônus da prova dos fatos constitutivos do direito da autora não foi devidamente cumprido, nos termos do artigo 373, inciso I, do CPC. Por fim, destaca sua vulnerabilidade e o contexto da desocupação do imóvel, mencionando a decisão do Supremo Tribunal Federal na ADPF 828, que impediu despejos coercitivos em razão da pandemia da COVID-19. Diante disso, requer a reforma da sentença para reconhecer a ilegitimidade ativa da autora e julgar a ação improcedente.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

A preliminar de ilegitimidade ativa não merece acolhimento. A documentação juntada aos autos demonstra que a autora Ana Luísa Hoop Meirelles Planta é cessionária dos direitos relativos ao imóvel locado (fls. 19/20), possuindo assim legitimidade para figurar no polo ativo da lide. Assim, rejeita-se a preliminar arguida.

No mérito, a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

O inadimplemento do contrato de locação foi devidamente demonstrado nos autos. Conforme consignado na sentença, restou incontroverso que o apelante deixou de efetuar o pagamento dos aluguéis e encargos desde fevereiro, março e junho de 2022, resultando no

débito consolidado. A apelante não apresentou comprovante de pagamento que pudesse afastar a inadimplência.

A alegação de que a apelada não demonstrou a regularidade da notificação prévia exigida pelo artigo 62, inciso II, da Lei do Inquilinato, igualmente não procede. Isso porque o inciso II, do artigo 62, da Lei do Inquilinato, não exige notificação prévia para a propositura da ação de despejo por falta de pagamento. No caso dos autos, tratando-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis, não havia necessidade de prévia notificação do locatário para constituição em mora.

A entrega das chaves não afasta a obrigação de quitar os valores devidos até a data efetiva da desocupação, nos termos dos artigos 22 e 39 da Lei nº 8.245/91.

No tocante à alegação de vulnerabilidade dos ocupantes do imóvel, a questão foi analisada pelo Ministério Público, que se manifestou pela ausência de impedimento para a procedência da ação, especialmente porque a desocupação já havia sido realizada. Ademais, a matéria relativa à vulnerabilidade não exime o devedor da obrigação de pagar os valores devidos pelo uso do imóvel.

Dessa forma, não há fundamento para a reforma da sentença, que deve ser mantida em sua integralidade.

Por último, não é caso de majoração dos honorários advocatícios porque na instância de origem já foram fixados no limite máximo previsto no § 2º, do artigo 85, do Código de Processo Civil, vedada a majoração em grau recursal acima deste limite, a termo do disposto no § 11 e § 6º, do artigo 85, do Código de Processo Civil.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação.

SÁ DUARTE, Relator