



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406242

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006810-38.2023.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que é apelante MARLI FRANCISCO RONCHI (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado BENEDITO APARECIDO DE MELO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO: 28.184

APELAÇÃO Nº: 1006810-38.2023.8.26.0302

COMARCA: JAÚ – 2ª VARA.

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. CRISTINA ELENA VARELA WERLANG

APELANTE: MARLI FRANCISCO RONCHI

APELADO: BENEDITO APARECIDO DE MELO

INTERESSADO: PEDRO ROGÉRIO RONCHI

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO INTEGRAL DA MORA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos contratuais. A sentença de primeiro grau declarou rescindido o contrato de locação e condenou os réus ao pagamento de aluguéis e encargos. A corré Marli recorreu, alegando invalidade do contrato e impugnando os valores cobrados.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a validade do contrato de locação e (ii) a legitimidade passiva dos réus, além da correção dos valores cobrados.

III. Razões de decidir

3. Comprovado que os réus residiam no imóvel, não há ilegitimidade passiva, nem invalidade do contrato, que pode ser verbal.

4. Os valores cobrados estão corretos, conforme pactuado e comprovado por documentos. A boa-fé objetiva impede a alegação de desconhecimento dos valores após o término da relação contratual.

IV. Dispositivo

5. Sentença mantida.

6. Apelação conhecida e desprovida.

A r. sentença de fls. 139/142, cujo relatório se adota, proferida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e encargos contratuais promovida por *Benedito Aparecido de Melo* em face de *Pedro Rogério Ronchi e Marli Francisco Ronchi*, julgou procedentes os pedidos, nos seguintes termos: “*declarar rescindido o contrato de locação e condenar os requeridos a pagarem ao autor o importe de R\$ 31.074,42 (trinta e um mil, setenta e quatro reais e quarenta e dois centavos), além do devido até a efetiva desocupação, a título de aluguéis, além de R\$ 4.816,84 (quatro mil, oitocentos e dezesseis reais e oitenta e quatro centavos), a título de débitos de IPTU e outras despesas, corrigidos monetariamente desde o ajuizamento da demanda pela tabela prática do TJSP e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação*”.

Em razão da sucumbência, os réus foram condenados no pagamento das custas e despesas, bem como em honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, ressalvada a gratuidade.

Inconformada, recorre a corré Marli (fls. 155/158), pretendendo a reforma do julgado. Sustenta que o contrato firmado não é válido e que ela não pode ser condenada no pagamento dos valores descritos na sentença. Diz que o valor pactuado era de R\$ 1.250,00 e não R\$ 1.400,00, tal como considerado. Alega que os documentos juntados com a petição inicial são insuficientes para comprovar a relação contratual. Pede a improcedência dos pedidos.

Recurso tempestivo e sem o recolhimento de preparo, diante da gratuidade concedida.

Contrarrazões às fls. 167/170.

É o relatório.

O recurso é tempestivo e preenche os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança, afirmando o autor ser proprietário de imóvel descrito na inicial. Diz que contratou o requerido para locar seu imóvel, momento em que descobriu que ele mesmo estava morando no local, sendo o contrato celebrado com a sua esposa. Alega que, mediante acordo verbal, eles pactuaram o valor locatício de R\$ 1.250,00, além do pagamento de água, luz e IPTU. Aduz que não houve pagamento integral do montante entre abril de 2020 e junho de 2023. Busca o recebimento dos aluguéis vencidos, além dos demais encargos da locação.

O corréu, citado, afirmou ser parte passiva ilegítima, pois o contrato foi celebrado com a sua esposa. Diz que houve pagamento até março de 2022 e que os valores de IPTU estavam integrados ao aluguel.

A corré, por sua vez, também alega ser parte passiva ilegítima. Sustenta a invalidade do contrato e impugna os valores.

Sobreveio a r. sentença de primeiro grau, ora impugnada.

Pois bem.

O recurso não prospera.

Inicialmente, restou comprovado nos autos que os réus residem, ou residiam até o trâmite da presente ação, no imóvel de propriedade do autor. Afinal, o endereço que os próprios requeridos declinaram em suas contestações, além de ser o local onde foram citados, corresponde ao imóvel do requerente.

Tal fato, por si só, impede o reconhecimento da alegada ilegitimidade passiva, bem como esvazia a discussão quanto à validade do contrato assinado. Isso porque para a existência da relação locatícia, não se exige instrumento escrito.

É de se dizer, a situação fática está posta. Isto é, a corré residuiu em imóvel de terceiro, sem realizar a devida contraprestação pecuniária.

Dito isso, resta apenas analisar se os valores cobrados estão corretos.

É incontroverso, visto que alegado pelo autor e confirmado pelos réus, que foi pactuado o valor de R\$ 1.250,00 de aluguel, acrescido dos demais encargos, incluindo o IPTU.

Este foi exatamente o montante cobrado pelo autor.

Os valores do IPTU, exigidos na petição inicial, foram aferidos

conforme extrato da própria prefeitura.

Assim, é irrelevante que a sentença tenha mencionado que o contrato assinado pela apelante constava o valor total de R\$ 1.400,00, e que a diferença seria o valor referente ao imposto. Isso porque os valores descritos na parte dispositiva correspondem à planilha de cálculos juntada pelo autor, em que estão desmembrados os valores do aluguel e do IPTU.

Por fim, entendo que os documentos juntados foram suficientes para comprovar as alegações do autor. Isto é, a meu ver, o autor desincumbiu-se do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, ao contrário da requerida, que não logrou êxito em comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Até porque, não pode a apelante durante a relação contratual aceitar a locação, sem oferecer qualquer resistência quanto aos valores pactuados e, após o término, alegar que desconhecia o contrato ou os numerários devidos, sob pena de violação da boa-fé objetiva.

O instituto da boa-fé objetiva determina que a interpretação dos negócios jurídicos seja realizada em conformidade com a consideração das legítimas expectativas das partes, baseadas na confiança. No caso presente, atentaria contra a boa-fé permitir que a ré permanecesse no local, sem qualquer contraprestação, em verdadeiro *venire contra factum proprium*.

É o que basta.

Os valores devidos foram indicados pelo autor e possuem respaldo nos documentos. Destaco que as impugnações genéricas formuladas nas razões recursais são insuficientes para afastar este direito de crédito, já que sequer foi indicado qual seria o valor devido ou apontada a abusividade daquele apresentado.

Desse modo, é de rigor a manutenção da r. sentença, apenas com observação quanto à aplicabilidade da Lei n.º 14.905/2024 (Taxa Selic), a partir de sua vigência.

Mantida a r. sentença condenatória, majoro a verba honorária devida pela apelante ao patrono do apelado, na forma do art. 85 §11, do CPC, para 12% do valor da condenação, observada a gratuidade.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso, com observações.

JOÃO ANTUNES
Relator