



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000422469**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000263-85.2024.8.26.0030, da Comarca de Apiaí, em que é apelante ANDERESON FERNANDO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado VALTER TAKACHI AONO ICHIA.

**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) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**LUÍS ROBERTO REUTER TORRO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000263-85.2024.8.26.0030

Comarca: Apiaí

Apelante: Andereson Fernando da Silva

Apelado: Valter Takachi Aono Ichia

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Rodrigo Peres Servidone Nagase

VOTO Nº 11543/2025 (EMG)

APELAÇÃO – Locação de Imóvel – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido de cobrança – Sentença com decreto de procedência em relação ao último e prejudicado quanto ao primeiro ante a entrega das chaves – Impugnação ao benefício da justiça gratuita concedida ao réu na origem rejeitada – Apelo do réu – Alugueis devidos – Recai sobre o devedor comprovar o pagamento da integralidade dos alugueis a fim de se desincumbir de seu ônus probatório – Inteligência do art. 373, II, CPC c/c art. 319, CC – Honorários de sucumbência majorados – Tema 1059 do C. STJ – Sentença mantida – Recurso IMPROVIDO

Trata-se de apelação interposta por **ANDERSON FERNANDO DA SILVA** em face de **VALTER TAKACHI AONO ICHIA** contra a r. sentença proferida a fls. 127/128, que julgou procedente a pretensão inicial para condenar o réu ao pagamento de alugueis vencidos desde 10/12/2023 e do IPTU do imóvel na vigência da locação, bem como julgou prejudicado o pedido de despejo devido à desocupação do imóvel no curso do feito. Em razão da sucumbência, houve a condenação do réu ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação, ressalvado o benefício da justiça gratuita.

O réu opôs embargos de declaração a fls. 131/135, respondidos a fls. 142/143 e rejeitados na decisão prolatada a fls. 145/146.

Em suas razões recursais a fls. 149/157, sustenta o réu que os pagamentos efetuados em janeiro e fevereiro de 2024 não foram considerados

pela r. sentença. Pugna o provimento do recurso e, por conseguinte, a reforma da sentença.

Nas contrarrazões a fls. 161/166, o autor impugna o benefício da justiça gratuita concedido ao réu e postula a manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

De plano, rejeito a impugnação ao benefício da justiça gratuita, uma vez que o autor não apresentou qualquer elemento de prova capaz de indicar mudança da situação financeira do réu a fim de justificar a medida.

No mais, o recurso **NÃO** comporta **PROVIMENTO**.

Segundo consta do instrumento contratual coligido a fls. 09/10, as partes celebraram na data de 18/02/2023 contrato de locação de imóvel residencial, com prazo de vigência de 12 meses e valor mensal de R\$ 850,00, cuja data de pagamento seria **todo dia 10** de cada mês subsequente ao vencido.

Narra o autor na exordial e na sua emenda que o réu teria deixado de efetuar os pagamentos dos alugueis e do IPTU relativos aos meses de dezembro de 2023 em diante, segundo a planilha de cálculo acostada a fls. 39.

Em sede de contestação, o réu alega que efetuou o pagamento de parcela dos alugueis exigidos, tendo juntado comprovantes de pagamentos datados de **04/06/2021** (fls. 58, 94), **21/07/2021** (fls. 57, 93), **02/02/2023** (fls. 50, 97), **03/11/2023** (fls. 95/96), **03/01/2024** (fls. 51/52, 87/88), **05/02/2024** (fls. 53/54, 89/90), **12/02/2024** (fls. 55/56, 91/92).

Na réplica, o autor colacionou diversas conversas travadas com o réu via WhatsApp acerca dos pagamentos atrasados, reiterando-se o padrão de pagar um mês e deixar outros em aberto, tal como se verifica a fls. 67, na qual se consigna *“com esse pagamento, você ficou devendo 3 atrasado e um que vai vencer dia 10 de janeiro de 2024”*.

Nas alegações finais a fls. 84/86, o réu insiste na tese de pagamento sem, contudo, impugnar de maneira expressa e específica a alegação do autor de que os referidos comprovantes são relativos aos meses em atraso, não exigidos na presente demanda.

Considerando a impugnação do autor aos valores alegadamente pagos pelo réu, incumbiria a este juntar aos autos comprovantes dos meses anteriores, já que recai sobre o devedor o ônus de comprovar o pagamento, como se depreende do artigo 319 do Código Civil.

Todavia, o réu ficou inerte, não se desincumbindo do ônus de demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito alegado pelo autor, nos termos do inciso II do artigo 373 do Código de Processo Civil.

Portanto, fica mantida a r. sentença hostilizada por seus próprios fundamentos.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios arbitrados na origem para 15% do valor da condenação, com arrimo na tese firmada no julgamento do Tema 1059 do C. Superior Tribunal de Justiça, ressalvada a suspensão da exigibilidade das verbas de sucumbência, nos termos do § 3º do art. 98 do Código de Processo Civil.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às

vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**LUÍS ROBERTO REUTER TORRO**

**Relator**

**(assinatura eletrônica)**