



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425148

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038475-16.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante VALERIO ELIAS GISOLDI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SERGIO PAULO PEDROSO SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1038475-16.2021.8.26.0602

Apelante: Valério Elias Gisoldi

Apelado: Sérgio Paulo Pedroso Silva

Comarca: Sorocaba – 1ª Vara Cível

Juiz(a) Prolator(a): André Luis Adoni

Voto nº: 3.269 - rabs

Apelação. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Contrato de locação residencial. Sentença de parcial procedência. Inconformismo do réu. Alegação de existência de contrato de permuta em substituição ao contrato de locação. Ausência de provas robustas da permuta. Inexistência de contrato formal, escritura pública ou qualquer documento que comprove de forma inequívoca a existência da permuta. Prova oral não robusta e que não traz informações concretas sobre os detalhes do negócio jurídico. Contrato de locação celebrado e juntado aos autos. Inadimplência incontroversa. Prorrogação automática do contrato com a entrega das chaves em momento posterior ao término da relação locatícia previsto inicialmente no contrato. Réu que não logrou em comprovar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor (art. 373, II, do CPC). Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração dos honorários.

Trata-se de **recurso de apelação** interposto por **Valério Elias Gisoldi** contra sentença de fls. 272/282 que julgou parcialmente procedente a ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança, rescindindo o contrato de locação e condenando-o ao pagamento dos aluguéis vencidos e inadimplidos a partir de novembro de 2018, diante do reconhecimento da prescrição, até a data da efetiva entrega das chaves. Pela sucumbência recíproca, condenou o autor ao pagamento de 30% das custas e despesas processuais e o réu aos outros 70%. Condenou, ainda, cada parte ao pagamento de honorários sucumbenciais para o advogado da parte contrária, fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação, observada a gratuidade judiciária concedida ao autor.

Inconformado, o réu apela. Sustenta, em síntese, que a sentença está em desacordo com as provas documentais e depoimentos colhidos durante a instrução processual. Argumenta que o contrato de locação foi substituído por

contrato de permuta de imóveis, não havendo débitos de locação. Diz que o pedido foi fundamentado em prova frágil, consistente na alegação de que o contrato de locação foi prorrogado por prazo indeterminado. Assevera que o autor nunca enviou notificações de cobrança, exceto aquela que instruiu o presente feito. Defende que o distrato do contrato de permuta elaborado e enviado pelo próprio autor por *e-mail* comprova a existência da permuta. Afirma que o depoimento do informante José Antonio confirmou a existência da permuta dos imóveis, tendo valor probatório e estando em harmonia com os demais elementos de prova existentes nos autos. Pugna pela improcedência da ação. Pretende a reforma do julgado.

Tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelo autor (fls. 296/306), o recurso está pronto para julgamento.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso versa sobre a existência ou não de um contrato de permuta de imóveis entre as partes que teria substituído o contrato de locação.

Pois bem.

O contrato de permuta é modalidade de transferência de propriedade prevista no Código Civil no artigo 533, que dispõe: "***Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações: I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca; II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante.***"

A permuta, portanto, é um negócio jurídico bilateral pelo qual as partes se obrigam a transferir, reciprocamente, uma coisa por outra.

No caso dos bens imóveis, para que a transferência de propriedade seja válida, é necessário não apenas o acordo de vontades, mas também a formalização por escritura pública e o registro no cartório de imóveis competente,

conforme estabelece o artigo 1.245, do Código Civil: "Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis."

Com efeito, verifica-se que não há prova robusta da alegada permuta. O réu não apresentou contrato formal, escritura pública ou qualquer outro documento que comprove de forma inequívoca a existência desse negócio jurídico. O único documento que poderia indicar a existência da permuta seria um distrato enviado por *e-mail*. Porém, como bem observado na sentença, esse documento não foi enviado do endereço institucional do autor, além de não estar assinado por nenhuma das partes (fls. 83/85).

Ademais, a prova oral consistente na oitiva do informante José Antônio não foi suficiente para comprovar a celebração do contrato de permuta, pois ele declarou explicitamente que "nunca viu nenhum documento dessa troca". Veja-se que a informação sobre a troca é baseada em relatos de terceiros ("comentários na empresa") e não em conhecimento direto do informante. O depoente ainda informou que houve "rolo" e que "não sabe certinho" sobre o contrato de permuta, demonstrando a sua ausência de conhecimento sobre a existência do referido contrato. Desse modo, não é possível com base apenas em seu depoimento desconstituir um contrato formal de locação.

O contrato de locação, por outro lado, está juntado aos autos (fls. 20/23), e a inadimplência é fato incontroverso, uma vez que o próprio réu admitiu ter deixado de pagar os aluguéis e entregou a chave em julho de 2022. Considerando que o contrato previa seu término inicial para 01/01/2018, a permanência no imóvel por prazo superior a este resulta na prorrogação automática dele.

Neste viés, diante de todos os elementos supra, o réu não logrou em comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos do art. 373, II, do CPC.

Sobre esse tema, assim se pronuncia CASSIO SCARPINELA BUENO:

"O exame de ambos os incisos do art.

373, quando feito no seu devido contexto, acaba por revelar o que lhes é mais importante e fundamental: o ônus de cada alegação feita pelas partes compete a elas próprias: quem alega tem o ônus de provar o que alegou. Desincumbir-se do ônus da prova significa a produção adequada das provas em juízo, sempre com observância dos ditames constitucionais, legais e judiciais, com vistas à formação do convencimento do magistrado a favor da pretensão daquele que as produz. (cfr. Curso Sistematizado de Direito Processual Civil, Saraiva, Vol. 2, 9ª edição, 2020, p. 247).

Ademais, ANTONIO CARLOS DE ARAÚJO CINTRA ensina que ao Juiz incumbe analisar os elementos de prova carreados aos autos:

(...). isoladamente e em conjunto, de modo a deles retirar o material idôneo para a reconstrução mental dos fatos da causa. A propósito, escreve Taruffo que '*o juízo de fato*' é uma escolha das hipóteses racionalmente mais aceitáveis, entre as diversas reconstruções possíveis dos fatos da causa. (Comentários ao Código de Processo Civil, vol. IV, 1ª edição, Forense, 2000, p. 8).

Ainda: “A distribuição do ônus da prova repousa principalmente na premissa de que, visando à vitória na causa, cabe a cada uma das partes desenvolver perante o juiz e ao longo do procedimento, uma atividade capaz de criar em seu espírito a convicção necessária para julgar favoravelmente. [...] E a pergunta central nesse momento é simplesmente essa: de qual das partes é o *interesse* na demonstração da efetiva ocorrência desse fato? A resposta a essa indagação é para lá de óbvia: o interesse na demonstração da efetiva ocorrência de um fato controvertido entre as partes é sempre daquela a quem o reconhecimento dessa ocorrência beneficiará, recaindo portando sobre ela o ônus de provas esse fato sob pena de ser havido

por inexistente.” (DINAMARCO, C. R.; BADARÓ, G. H. R. I.; LOPES, B. V. C. *Teoria Geral do Processo*. Editora Jus Podivm, 34ª ed., 2023, pág. 442).

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se, por consequência, a sentença proferida.

Pelo trabalho adicional do patrono do autor, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §2º e 11, do CPC.

EDUARDO GESSE

Relator