



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399034

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038338-04.2021.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante CLEBERTON BORGE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado NIVALDO MONTEIRO DA 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, vencido o relator sorteado. Iniciado julgamento estendido, o Quarto Juiz e o Quinto Juiz acompanharam a divergência. Para o acórdão, o Terceiro Juiz., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA, vencedor, RODRIGUES TORRES, vencido, DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), MICHEL CHAKUR FARAH, EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO N° 1038338-04.2021.8.26.0224

COMARCA: GUARULHOS (2ª VC)

APTE: CLEBERTON BORGES DA SILVA

APDO: NIVALDO MONTEIRO DA SILVA

JD 1º GRAU: LARISSA BONI VALIERIS

VOTO N° 57.513

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Pleitos de gratuidade de justiça e efeito suspensivo superados. Direitos possessórios do imóvel adquiridos pelo casal – apelado e ex-esposa. Posterior separação, permanecendo a ex-esposa, por acordo, na ocupação do imóvel. Bem locado pela ex-esposa ao apelante, havendo plena comprovação da relação locatícia e não de alienação do imóvel, até porque a metade pertencia ao apelado, ex-marido. Falecimento da ex-esposa, locadora, que não põe fim ao contrato, todavia legitima os herdeiros a demandar pelo fim do pacto ex-locato. Igual condição que se estende ao apelante, compossuidor do imóvel – detentor, inclusive, do poder de alienação do bem. Sentença que bem considerou os elementos sensíveis da demanda, prevalecendo por seus próprios fundamentos. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta por **CLEBERTON BORGES DA SILVA** nos autos da ação de despejo por falta de pagamento c. c. cobrança de aluguéis e encargos que lhe é movida por **NIVALDO MONTEIRO DA SILVA**, com pedido julgado procedente em parte, para rescindir o contrato verbal firmado entre as partes e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decretar o despejo do réu, concedendo-lhe o prazo de quinze (15) dias para desocupação voluntária, sob pena de desocupação coercitiva. Caracterizada a sucumbência recíproca, dividiu as despesas processuais e condenou cada uma das partes ao pagamento de dez por cento (10%) do valor da causa, ao patrono da parte adversa, a título de honorários advocatícios sucumbenciais, observada a concessão da gratuidade de justiça (fls. 184/188).

Aduziu o réu, ora apelante, em síntese, que não locou o imóvel, mas, sim, o comprou da falecida ex-esposa do autor; que as testemunhas faltaram com a verdade quando afirmaram que ele ocupava o imóvel na condição de locatário; que sua advogada anterior perdeu o prazo para a juntada de documentos que pudessem demonstrar o negócio de compra e venda, logo a r. sentença deve ser anulada. Preliminarmente, postulou pela concessão da gratuidade de justiça, bem como pela atribuição do efeito suspensivo ao recurso, além de sustentar a ilegitimidade ativa *ad causam*, ante o imóvel pertencer unicamente à falecida SANDRA REGINA MENDES DA SILVA.

Contrarrazões vieram às fls. 223/232, postulando pelo não conhecimento do recurso, ante a inovação recursal, subsidiariamente, pelo desprovimento.

O recurso de apelação foi recebido, apenas, no efeito devolutivo e o Exmo. Des. Rodrigues Torres concedeu ao réu os benefícios da gratuidade de justiça (fls. 235/243).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

Sempre respeitosamente, ousou divergir do D. Relator, Exmo. Des. Rodrigues Torres – Voto nº 4.423.

De acordo com a inicial, SANDRA REGINA MENDES DA SILVA, falecida e ex-esposa do apelado (fls. 17), firmou contrato de locação verbal com o apelante, no início de 2016, cujo objeto era o imóvel, localizado na Rua Estrada do Saboó nº 1.563, Parque Santos Dumont, Guarulhos/SP, Cep. 07152-000. De acordo com o apelado, o valor inicial da locação era de R\$1.000,00 (um mil reais), descontado o valor das reformas realizadas pelo locatário e que ao tempo do falecimento da ex-esposa estava em R\$2.000,00 (dois mil reais), porque o salão que ele continha passou a fazer parte do contrato de locação (fls. 24/30).

Na inicial, o apelado alegou o descumprimento do contrato pelo réu, a partir do falecimento da ex-esposa e, por esse motivo, postulou pelo despejo e cobrança dos aluguéis inadimplidos.

Preliminarmente, o apelante sustenta a ilegitimidade de parte ativa *ad causam*.

Passa-se, assim, a analisar a legitimidade do apelado, autor da ação, que demonstrou que foi casado com SANDRA REGINA MENDES DA SILVA e que dela se separou, em 09 de janeiro de 1997 (fls. 14/15), tendo ela falecido em 03 de dezembro de 2019 (fls. 24).

Demonstrou o apelado, que adquiriu os

direitos hereditários sobre o terreno¹, onde se encontra o imóvel objeto da locação ora discutida, em 12 de abril de 1993, conjuntamente com SANDRA REGINA MENDES DA SILVA (fls. 16/18).

Comprovou, ainda, que por ocasião da separação do casal foi acordado que SANDRA moraria no imóvel até a venda do bem, que só poderia ser realizada após um ano da data da homologação judicial e, após a venda, o valor seria repartido, comprometendo-se o ora apelado ao pagamento das prestações vincendas, até a quitação (fls. 19/23). Além disso, demonstrou que está pagando toda a dívida fiscal que recai sobre o bem (originária do IPTU inadimplido desde 2004 até 2020) (fls. 25/39).

Ou seja, o apelado demonstrou que era cessionário dos direitos do imóvel objeto da discussão, embora fosse desnecessário, diante de haver prova testemunhal irrefutável do negócio jurídico realizado entre o apelante e a falecida SANDRA.

Convém anotar que para figurar como locador do imóvel, basta que esse seja possuidor do bem, tendo em vista que a relação jurídica incidente sobre o contrato de locação, de natureza obrigacional, não se confunde com a natureza jurídica de propriedade.

O tema – ilegitimidade ativa – não foi versado nas fases iniciais do processo, sendo apenas

¹ Parte do lote 11 (onze) da quadra 21 (vinte e um) do loteamento, denominado Parque Santos Dumont

arguido na fase de recurso, o que é possível por se tratar de matéria de ordem pública.

Apega-se o apelante à ausência de norma específica a cuidar de legitimação quanto a compossuidor de imóvel locado para ajuizar ação de despejo.

O art. 10 da Lei 8.245/91, Lei de Locação, cuida da hipótese de morte do locador na vigência do contrato, atribuindo aos herdeiros a legitimidade para propor ação de despejo, não se inserindo o apelado nesta hipótese, pois estava divorciado da pessoa que firmou o pacto locatício, porém ilegitimidade não ocorre na espécie.

A omissão legislativa não se erige em elemento a desamparar o compossuidor, havendo que se ressaltar que quem pode o mais pode o menos, pois tendo direito à metade do imóvel poderia aliená-la, o que é direito mais amplo do que simples locador, que não precisa ser proprietário, e, no caso em epígrafe, o apelado como compossuidor tem o direito de exigir o fim da relação processual em paridade com os herdeiros da locadora falecida, até porque de outra via, por analogia, não poderia se valer por força da expressa normatização contida no art. 5º da Lei de Locação (*Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo*).

A morte do locador não significa o fim do contrato de locação, pois pode haver a sucessão por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

meio dos legitimados legais e dos titulares de direito sobre o bem imóvel.

Como o contrato de locação passou a não mais produzir efeitos pela morte da locadora, restou ao apelante como compossuidor do imóvel, em igualdade de condições aos herdeiros, a legitimidade para o ajuizamento da demanda ora em curso.

Superada a preliminar, tal como se disse, há prova testemunhal irrefutável (fls. 170/171) de que o apelante ocupava o imóvel a título de locatário.

Alegar, sem provas, que as testemunhas faltaram com a verdade e que a antiga patrona não juntou provas, tempestivamente, não socorre o apelante. Era ônus do réu, ora apelante, demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos moldes do art. 373, II, do Código de Processo Civil, do qual ele não se desincumbiu.

Pela pertinência, os fundamentos aduzidos pela r. sentença, que exemplarmente analisou a questão posta, são, de per se, suficientes para firmar a inalterabilidade do julgado.

Nesse passo, a manutenção da r. sentença é medida que se impõe.

Alfim, tendo em vista a necessidade de fixação de remuneração pelo trabalho adicional realizado pelo patrono do apelado na fase recursal e observados os parâmetros legais, com espeque no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, a verba honorária devida pelo apelante é majorada de dez por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cento (10%) para doze por cento (12%), do valor atualizado da condenação, em relação à ação principal e do valor da causa, observada a concessão da gratuidade de justiça.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR DESIGNADO



Voto nº 4.423

Apelação Cível nº 1038338-04.2021.8.26.0224

Comarca: Guarulhos

Apelante: Cleberton Borge da Silva

Apelado: Nivaldo Monteiro da Silva

DECLARAÇÃO DE VOTO

VISTOS PARA JULGAMENTO.

CLEBERTON BORGE DA SILVA, nos autos da “ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de alugueres”, promovida por **NIVALDO MONTEIRO DA SILVA**, inconformado, interpôs recurso de **APELAÇÃO** contra a r. sentença de fls. 184/188.

O **réu**, ora apelante, além de pleitear a gratuidade processual e a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, suscita **preliminar** de ilegitimidade ativa, sob o argumento de que o imóvel pertencia apenas a Sandra Regina Mendes da Silva, ex-esposa do autor falecida antes do ajuizamento desta ação. No **mérito**, sustenta que: **(i)** o negócio que realizou com Sandra não foi locação verbal, e sim compra e venda verbal; **(ii)** as testemunhas faltaram com a verdade quando disseram que tinham conhecimento da locação do imóvel; **(iii)** de maneira irresponsável, sua advogada anterior perdeu o prazo para produção de prova documental, pelo que a sentença deve ser anulada para que nova oportunidade lhe seja dada (fls. 193/206).

Foram apresentadas contrarrazões com preliminar de não conhecimento do recurso, por inovação em sede recursal, e os seguintes requerimentos: **(a)** expedição de ofício ao Ministério Público do Estado de São Paulo e à Ordem dos Advogados do Brasil, a fim de que o primeiro apure os crimes de calúnia e difamação e a segunda verifique conduta antiética; **(b)** condenação do apelante nos termos do art. 80, II do CPC (fls. 223/232).

Remetidos os autos a este Tribunal, foi concedido ao apelante o benefício da gratuidade processual, mas negada a atribuição de efeito suspensivo ao apelo (fls. 235/243).

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

Os autos foram remetidos para tentativa de conciliação pelo CEJUSC. Realizada audiência em 07/10/2024 com a presença das partes, a proposta de conciliação restou infrutífera (fl. 253)□.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Eis o relatório.

Passo a declarar meu voto.

Inicialmente, cumpre ressaltar que a preliminar apontada nas contrarrazões acerca da inovação recursal na alegação de ilegitimidade ativa efetivamente não foi arguida em contestação. Todavia, apesar de ilegítima, por constituir reprovável inovação recursal, em evidente violação ao princípio devolutivo, a questão será conhecida, pois constitui matéria de ordem pública ainda não decidida no processo e, portanto, cognoscível até mesmo de ofício, conforme arts. 337, § 5º e 342, II do CPC.

E, no caso, realmente falta legitimidade ativa ao autor, embora por fundamento diverso do invocado pelo apelante.

Com efeito, a petição inicial indica a seguinte causa de pedir: o autor e sua então esposa, Sandra Regina Mendes da Silva, adquiriram um imóvel; após a separação judicial, ficou acertado que Sandra passaria a morar nele até que fosse vendido e o produto dividido; passado certo tempo, resolveram que não seria mais vendido, e sim deixado como herança para os filhos em comum; tendo contraído novo matrimônio, Sandra saiu do imóvel e o alugou verbalmente para o réu, que pagava os alugueres para ela; com o falecimento de Sandra, o demandado parou de pagar os alugueres, razão pela qual tentou cobrá-lo amigavelmente; uma vez que não obteve sucesso nessa tentativa, ajuizou a presente ação.

Em nenhuma de suas manifestações posteriores neste processo, o demandante alegou que participou dessa locação verbal. Ao contrário, consta de sua réplica o seguinte:

*“A presente demanda foi proposta pelo Autor, tendo em vista que **fora firmado contrato de locação verbal entre sua ex-mulher, a Sra. Sandra, e o Réu**, cujo imóvel foi objeto de partilha em ação de separação judicial, sendo certo que ficou estabelecido que a separanda permaneceria na propriedade até que houvesse a venda.” (fl. 121, g.n.).*

Não há dúvida, portanto, de que o autor não participou da locação verbal do imóvel, embora coproprietário, nem questiona sua validade.

Corolário disso é a conclusão no sentido de que essa locação verbal, provada pelas testemunhas arroladas pelo autor como bem demonstrou a sentença, é válida, pois Sandra estava em situação equivalente à da pessoa que tem a livre disposição do uso e gozo da coisa.

Logo, com o falecimento de Sandra, quem assumiu a posição de locador foram seus herdeiros, conforme art. 10 da Lei 8.245/1991.

Ocorre que, entre eles, não está o autor, pois o documento

de fls. 14/15, trazido pelo próprio, prova que ele se separou judicialmente de Sandra em 1996 e a certidão de óbito de fl. 24 dá conta de que ela era divorciada, não deixou testamento e tinha filhos maiores.

Como o autor invoca a falta de pagamento de alugueres como causa de pedir, é evidente sua ilegitimidade ativa. □ □

Assim, dá-se provimento ao recurso para extinção do processo sem resolução de mérito.

Quanto ao requerimento de expedição de ofícios ao Ministério Público do Estado de São Paulo e à OAB, fica rejeitado porque a comunicação de eventual crime ou conduta antiética cabe à parte interessada.

Comporta acolhimento, porém, o pedido, formulado em contrarrazões, de condenação do apelante nos termos do art. 80, II do CPC.

Isso porque o exame da contestação (fls. 77/81), do depoimento pessoal do réu em juízo (fls. 170/171 e mídia digital) e da apelação (fls. 193/206) confirma o que o apelado aponta em contrarrazões, isto é:

“27- Aliás, o Apelante alegou na contestação que foi ele quem comprou o imóvel pelo valor de R\$ 100.000,00, e que após o falecimento da Sra. Sandra parou de efetuar os pagamentos.

28- Na audiência alegou que ele comprou o imóvel, porém, pelo valor de R\$ 80.000,00, e que havia pagado o total.

29- Nesta apelação, alega que foi sua esposa quem comprou o imóvel pelo valor de R\$ 100.000,00, e já pagou 80% do valor.” (fl. 230).

Evidente, portanto, a alteração da verdade dos fatos pelo réu. Por isso, o apelante fica condenado a pagar, em favor do apelado, multa de 9% do valor corrigido da causa, observado o disposto no art. 98, § 4º do CPC. Não tendo sido apontado prejuízo pelo autor, não há como condenar o réu ao pagamento de indenização.

Finalmente, por força do disposto no art. 81, *caput*, **parte final**, do CPC, o demandado arcará sozinho com as despesas processuais e honorários advocatícios de 15% sobre o valor atualizado da causa, observado, **apenas nesta condenação** (isto é, despesas e honorários), o disposto no art. 98 § 3º desse diploma legal.

ISSO POSTO, DARIA PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra, bem como **APLICARIA** multa de 9% sobre o valor atualizado da causa, por litigância de má-fé, nos termos do art. 80, II do CPC, em desfavor do apelante.

Eis o meu voto.

Observo, por derradeiro, que mero inconformismo com



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

esta decisão não autoriza a sua rediscussão mediante a interposição de embargos declaratórios. A litigância de má-fé poderá ficar configurada, em face de prática incompatível com a ética jurídico-processual embasada na lealdade processual, se eventuais embargos declaratórios forem interpostos sem a configuração das hipóteses legais, com intuito protelatório a configurar abuso do direito de recorrer. Nesse caso, será cabível aplicação de multa, nos termos do artigo 1.026, § 2º do CPC, visando a impedir o exercício abusivo do direito de recorrer e obstar a indevida utilização do processo como instrumento de retardamento da prestação jurisdicional, sobretudo diante do imenso volume de recursos que não podem ser examinados com a devida celeridade em face da abusiva interposição de embargos procrastinatórios, de acordo com precedentes desta 28ª Câmara, com voto condutor da lavra do eminente Desembargador Dimas Rubens Fonseca (ED n. 1105176-39.2023), deste Tribunal (TJ-SP - ED n. 10380121120208260602), do Superior Tribunal de Justiça (STJ - EDcl no AgInt nos EDcl nos EAREsp 1507172 RS 2019/0143837-1) e do Supremo Tribunal Federal (STF - AgR-ED ARE 1188212 MA- 0021113-12.2014.4.01.3700).

RODRIGUES TORRES
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	8	Acórdãos Eletrônicos	DIMAS RUBENS FONSECA	2A891628
9	12	Declarações de Votos	JOSE HENRIQUE RODRIGUES TORRES	2A925BB5

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1038338-04.2021.8.26.0224 e o código de confirmação da tabela acima.