



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433017

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002436-34.2022.8.26.0198, da Comarca de Franco da Rocha, em que são apelantes GEUZA MARIA DE JESUS REIS (JUSTIÇA GRATUITA) e JOICE MARA DE JESUS REIS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada ELIANA MARIA JOSE ROSA.

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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 36202

APELAÇÃO N°: 1002436-34.2022.8.26.0198

COMARCA: FRANCO DA ROCHA

APTES.: GEUZA MARIA DE JESUS REIS e JOICE MARA DE JESUS REIS (JG)

APELADA: ELIANA MARIA JOSE ROSA

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. Autora pretende o despejo dos locatários, bem como a cobrança de alugueres (incluídos os encargos locatícios) em atraso. Sentença de procedência. Apelo das rés. Alegação das rés de que fora formalizado acordo com a autora que previa isenção. Documento apócrifo e sem eficácia jurídica. Suposto acordo que era condicionado à desocupação até data específica. Descumprimento da condição. Desocupação do imóvel posterior à data estipulada. Débitos exigíveis. Dificuldades financeiras que não elidem a obrigação. Ausência de prova de fato extintivo, impeditivo ou modificativo do direito da autora. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de “*AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULA COM AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUEIS E ACESSÓRIOS DE LOCAÇÃO E DANOS NO IMÓVEL,*” (sic) ajuizada por ELIANA MARIA JOSE ROSA em face de GEUZA MARIA DE JESUS REIS e JOICE MARA DE JESUS REIS.

A r. sentença de fls. 61/65 (disponibilizada no DJe de 09/08/2024 – fls. 67), complementada pela decisão de fls. 86 (disponibilizada no DJe de 31/10/2024 – fls. 88), que deferiu às requeridas o benefício da justiça gratuita, julgou procedente a ação, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, julgo PROCEDENTES os pedidos iniciais, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, com o fito de:

a) RESCINDIR o contrato de locação firmado entre as partes;

b) CONDENAR as requeridas, solidariamente, ao pagamento dos alugueres em atraso e encargos não adimplidos a partir do mês de julho de 2021 até a restituição do imóvel (Art. 323, CPC), a ser acrescido de correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP e de juros de mora de 1% ao mês, ambos desde a data do vencimento mensal de cada uma das prestações (CC, art. 397).

Sucumbente, arcará a parte ré com as custas processuais e com os honorários advocatícios da parte adversa, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação, observados os parâmetros do art. 85, §2º, do CPC, dada a simplicidade da questão, sem a necessidade de participação de audiência ou mesmo de acompanhar dilação probatória.”

Irresignadas, apelam as rés (fls. 89/92).

Alegam que *“Juntou documentos que a sentença reputou como apócrifo e o desconsiderou. Não merece prosperar a sentença. O documento acostado aos autos, ainda que não dotado de formalidade, expressa a vontade plena da autora. Outro ponto: a Autora não rechaçou a existência do documento! O documento de fls. 43 demonstra a existência de manifestação da autora que garantiria a isenção. Reitera-se: Não se nega a existência de atrasos no pagamento dos aluguéis.”* (fls. 91).

Sustentam que *“Geuza, 61 anos de idade, com pouquíssimo estudo, sem trabalho formal, vivendo com seu filho portador de grave doença mental, no período da pandemia ficou sem renda alguma, recorrendo aos poucos recursos de renda disponibilizados pelo Governo Federal. Foi por esta razão que Geuza*

deixou de efetuar o pagamento dos aluguéis. Porém, após muita negociação, Geuza conseguiu novo lugar para se abrigar e deixou o imóvel. No momento da rescisão, Geuza recebeu documento da imobiliária para assinatura. Neste instrumento, é claro, em sua cláusula terceira, que a locadora isentaria os alugueis vencidos até àquela data (fls. 43)." (fls. 91).

Dizem que "Geuza trocou mensagens de WhatsApp com a imobiliária com a formalização de extensão do período de estadia no imóvel. Assim pelo instrumento formalizado com a locadora, por meio da imobiliária, Geuza confiou não ter havido nenhum débito com a imobiliária. Agora, é surpreendida com essa ação. Não há débitos pendentes. Percebe-se que o documento ora apresentado possui até mesmo o logo da imobiliária que intermediava as negociações. As rés deixaram de pagar, porém acreditavam que nada mais de pendencia existia." (fls. 92)

Recurso tempestivo, regularmente processado e isento de preparo (fls. 86).

Contrarrazões pela autora (fls. 96/98).

É o relatório.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios de locação, proposta por Eliana Maria Jose Rosa contra Geuza Maria de Jesus Reis e Joice Mara de Jesus Reis, objetivando a rescisão contratual, a desocupação do imóvel e o pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos.

Narra a autora que é proprietária do imóvel

localizado na Rua Geraldo Aparecido Francisco de Oliveira, nº 58, Centro, Franco da Rocha/SP, o qual foi objeto de contrato de locação firmado com as rés, com início em 16 de setembro de 2017 e término previsto para 15 de setembro de 2020, com prorrogação automática por tempo indeterminado, nos termos da Lei nº 8.245/91.

Sustenta que as rés deixaram de efetuar o pagamento dos alugueis a partir do vencimento de julho de 2021, acumulando débitos até a data da propositura da ação, sem qualquer justificativa contratual, o que ensejou a propositura do presente feito.

No curso ocorreu a desocupação dos imóveis pelas rés em 21/06/2022, conforme termo de entrega de chaves juntado às fls. 23/24.

Por seu turno, em sede de contestação, reconhecem as rés a existência do contrato de locação, bem como a inadimplência, ocorrida pela perda de renda durante o período da pandemia. Todavia, ainda que reconheçam o inadimplemento, alegam firmaram acordo com a imobiliária para isenção dos aluguéis vencidos, a despeito de não terem recebido cópia assinada do instrumento. Apresentaram, como prova de sua alegação, documento de fls. 43/44.

Dos autos, infere-se que é incontroversa o contrato de locação entre as partes bem como o seu inadimplemento. Cingindo-se a controvérsia à exigibilidade dos aluguéis em atraso, diante da alegada isenção pactuada entre as partes.

Em que pese o esforço argumentativo das rés, o

recurso não comporta provimento.

Isso porque, a tese defensiva das requeridas limita-se a alegação de existência de contrato entre as partes que as isentaria do pagamento dos alugueis em atraso, todavia, o documento de fls. 43/44, além de apócrifo e sem valor jurídico, estabelece expressamente que eventual isenção estaria condicionada à desocupação do imóvel até 15/03/2022 —o que não foi cumprido, conforme termo de entrega de chaves de fls. 24, datado de 21/06/2022.

Não bastasse, em réplica (fls. 46/47), a autora aponta que houve proposta de negociação, que, no entanto, não foi formalizada, ante a ausência de acordo entre as partes.

Ainda que se atribuísse validade ao instrumento colacionado, tratava-se de mera liberalidade da locadora, com eficácia subordinada à condição resolutiva que não se implementou, o que restabelece a plena exigibilidade dos aluguéis inadimplidos.

E, como se não fosse o suficiente, da conversa pelo aplicativo de *WhatsApp* acostada a fls. 45, extrai-se tão somente que a proposta de acordo seria **enviada** à proprietária, sendo descabida a alegação de que seria suficiente à comprovar a formalização de suposto acordo entre as partes.

Por fim, a alegação de dificuldades financeiras, por sua vez, não constitui causa excludente de responsabilidade contratual. O inadimplemento, mesmo motivado por situação econômica desfavorável, enseja a rescisão do contrato, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91.

Deste modo, inexistindo nos autos fato

extintivo, modificativo ou impeditivo do direito da autora, impõe-se a manutenção da r. sentença que julgou procedente o pedido inicial.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso e mantenho integralmente a r. sentença recorrida.

A matéria versada na presente ação fica, desta forma, inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

O presente apelo foi interposto sob a égide do atual Código de Processo Civil, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em recurso (art. 85, § 1º, CPC). Assim, majora-se a verba sucumbencial fixada em 10% do valor do débito atualizado, para 15% (art. 85, § 11, do CPC), observada a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade de justiça concedida às apelantes (art. 98, § 3º, do CPC).

MARY GRÜN
Relatora