



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435642

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010924-90.2023.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MICHELE GOMES DA COSTA, é apelado SÉRGIO MANUEL ABRANCHES MANAIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010924-90.2023.8.26.0020

Comarca: São Paulo

Apelante: Michele Gomes da Costa

Apelado: Sérgio Manuel Abranches Manaia

TJSP — 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50266)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL — Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança — Legitimidade ativa — Documentos juntados aos autos pelo autor que demonstram que ele recebeu a posse do imóvel por meio de contrato de compromisso de compra e venda e de escritura de compra e venda firmado com o antigo locador — Existência de notificação da ré sobre a alteração da imobiliária responsável pelos Ausente discussão nos autos acerca da validade do documento público elaborado perante Tabelionato de Notas — Contrato de natureza pessoal — Comprovada relação 'ex locato' — Ré que não logrou comprovar a existência de fatos extintivos, modificativos ou extintivos do direito do autor — Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de apelação interposta por MICHELLE GOMES DA COSTA (fls. 79/82) contra a r. sentença de fls. 63/66, proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó da Comarca de São Paulo, Dra. Ana Lucia Schmidt Rizzon, que julgou procedentes os pedidos de despejo e cobrança de aluguéis na ação ajuizada por SERGIO MANUEL ABRANCHES MANAIA.

A apelante alega que o apelado não é o locador, nem o proprietário do imóvel. Diz que é companheira do proprietário do imóvel, que adquiriu o bem, tornando sem efeito o instrumento de locação. Afirma que a escritura outorgada pela procuradora após o óbito do mandante é nula de pleno direito. Postula o provimento do recurso, com a reforma da sentença e a improcedência da ação.

Contrarrazões às fls. 88/89, pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Recebo o recurso nos efeitos legais.

Não há alegação de intempestividade.

Foi recolhido o preparo.

Preenchidos os pressupostos legais, conheço do recurso, mas lhe nego provimento.

O contrato de locação, datado de 21/07/20, foi firmado entre Álvaro Marques dos Santos, na qualidade de locador, e a apelante, na qualidade de locatária (fls. 10/14).

Consta que, em 06/10/22, Álvaro firmou com o apelado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda Quitado, por meio do qual se comprometeu a lhe vender o imóvel objeto da locação.

Na ocasião, o apelado recebeu a posse do imóvel, passando a correr por sua conta as despesas que incidiam ou viessem a incidir sobre o imóvel, constando que seria lavrada em nome do apelado, ou de quem esse indicasse, a competente Escritura Definitiva de Compra e Venda.

Na mesma data, Álvaro outorgou poderes à pessoa de Sergiane Vieira Manaia Galha para vender, ceder, transferir, ou alienar o imóvel objeto da locação (fls. 46/47).

Ainda, foi lavrada escritura de testamento, por meio do qual determinou que, aberta a sua sucessão, a totalidade dos seus bens fosse atribuída à Congregação Cristã do Brasil, nomeando como seu testamentário aquele que estivesse à frente da entidade contemplada (fls. 48/49).

O documento de fls. 15 atesta que a apelante foi notificada de que, a partir de 01/12/22, a administração do imóvel passaria a ser de outra imobiliária. Há declaração de ciência por parte da apelante.

E, em 27/02/23 foi lavrada a Escritura de Compra e Venda perante o 1º Tabelião de Notas de São Paulo, conforme se vê às fls. 08/09.

A apelante alega que a escritura não foi registrada no cartório de Registro de Imóveis, que Álvaro faleceu em 31/12/22 e que se encontra em dia com o pagamento dos aluguéis para com o real proprietário do imóvel, Felipe Rodrigues Lopes Santos.

Entretanto, não há prova do alegado.

Por outro lado, a locação é relação de natureza pessoal, não sendo exigência da legislação em vigor a comprovação da titularidade dominial, bastando a demonstração da existência de avença *ex locato*, salvo específicas exceções expressamente positivadas, como é o caso do artigo 60 da Lei 8.245/91.

De acordo com a legislação em vigor, não está, pois, o locador obrigado a apresentar prova da propriedade. Seria suficiente a demonstração de que tenha a posse direta e a transmita ao locatário, questão principal para a solução do presente caso.

E os documentos juntados pelo apelado demonstram que ele recebeu a posse do imóvel por meio de contrato de compromisso de compra e venda e de escritura de compra e venda.

Quanto ao mais, como bem constou da r. sentença, “*não está aberta nos autos a discussão acerca da validade do documento público elaborado perante Tabelionato de Notas.*” (fls. 64), o que poderá eventualmente ser discutido por outras vias.

Assim, o apelado é parte legítima para figurar no polo ativo da ação, mostrando-se correta a r. sentença que julgou procedente a ação.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

Majoro a verba honorária do patrono do apelado em R\$ 200,00.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator