



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000441569**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026333-94.2021.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante CARLA VIEIRA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada JANDIRA FERREIRA FRANCO.

**ACORDAM**, em sessão da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

**MÁRIO DACCACHE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1026333-94.2021.8.26.0564**

**Processo originário 1026333-94.2021.8.26.0564**

**Apelante: Carla Vieira de Oliveira**

**Apelado: Jandira Ferreira Franco**

**Comarca: São Bernardo do Campo**

**Juiz (a): Patricia Svartman Poyares Ribeiro**

**Voto nº 11469**

*Locação de imóvel para fins residenciais – Ação de despejo cumulada com cobrança – Reconvenção – Ação procedente e reconvenção improcedente – Inconformismo da locatária – Alegação de pagamento dos aluguéis e entrega das chaves a terceiro estranho ao contrato – Eventuais depósitos em conta diversa da locadora ou da administradora não desonera o locatário, posto que não é parte legítima a receber ou quitar o débito – Sentença mantida – Recurso desprovido.*

1. Versam os autos sobre **ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança e reconvenção**, fundadas em locação de imóvel para fins residenciais.

A locadora informou que houve a entrega das chaves em 10/12/2021, desistindo do pedido de despejo, o que foi homologado (p. 39/42).

A **sentença** (p. 286/289 e 302) julgou procedente a lide principal, para o fim de condenar “a ré e o fiador a pagarem à autora os aluguéis e acessórios vencidos entre março de 2021 e dezembro de 2021, devidamente atualizados e sujeitos aos juros de mora pelas taxas

*legais, além da multa moratória prevista em contrato, e da multa rescisória”; e improcedente a reconvenção.*

Em suas **razões recursais** (p. 305/311), a ré e ora apelante sustenta que adimpliu os aluguéis vencidos até maio/2021, quando então desocupou o imóvel. Afirma que sempre agiu de boa-fé e, de acordo com o contrato, o repasse do valor do aluguel deveria ser feito pela administradora. Pleiteia o depoimento pessoal do filho de Solange, 'administradora do imóvel', tendo em vista a notícia de seu falecimento. Pretende a improcedência da ação.

#### **Contrarrazões** (p. 326/336)

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Houve oposição ao julgamento virtual (p. 344).

#### **É o relatório.**

2. De saída, não prospera a pretensão da apelante, de nulidade da sentença para oitiva de Nicolas M. Buzatto, tendo em vista preclusão consumativa. Anoto que a apelante justifica a pretendida oitiva, sob alegação de falecimento da testemunha Solange, mas não há prova do fato nos autos. Ora, uma vez juntado o rol de testemunhas, só poderia haver substituição nas hipóteses previstas no artigo 451, do Código de Processo Civil, o que não aconteceu no caso concreto.

No mérito, o recurso não tem provimento.

Consta dos autos que as partes celebraram contrato de locação residencial, pelo prazo de 30 meses, com início em 15/01/2021 e término em 15/07/2023, pelo valor mensal de R\$1.600,00 (p. 14/21). Reputando que, a partir de 10/03/2021, a apelante incorreu em mora com os aluguéis e encargos, a apelada ajuizou a presente ação, pretendendo o despejo e o pagamento do débito no montante de R\$21.192,00 (p. 4/5).

Em sua defesa, dentre outras alegações, a apelante argumentou que, *“o termo inicial do contrato de locação foi em 15/01/2021 (Doc. anexo), quando a ré assinou o contrato e ocupou o imóvel, por um período de quatro meses, saindo do imóvel e devolvendo as chaves no início de maio. Desde o início até a entrega das chaves não teve contato com a proprietária do imóvel, ora Autora, assim, os aluguéis no valor de R\$1.600,00 foram transferidos à Solange Aparecida Buzatto Ferreira, conforme comprovantes (doc. Anexo), e conforme ficha cadastral (Doc. Anexo) é sócia da Imobiliária Sete Sete LTDA”* (p. 51). Ainda, afirma que uma das transferências foi feita a Nicolas, filho de Solange.

Considerando a cobrança como sendo indevida, a apelante requereu, em reconvenção, a repetição do indébito em dobro.

Incontroversa a celebração do contrato de locação, fato este admitido por ambas as partes, muito embora as cópias juntadas aos autos não contenham a assinatura da

apelada/locadora.

Neste contexto, a Cláusula quarta, estabelece que: *(...) O aluguel deverá ser quitado pontualmente pelo LOCATÁRIO a administradora através de transferência bancária, todo DIA 20. O não pagamento dos numerários acima pactuados na data aprazada ensejará a imediata rescisão contratual. A Administradora tem o prazo de até 3 dias para repasse dos valores na conta do LOCADOR*” (p. 16).

A apelada admite que conhece a corretora Solange, que foi quem intermediou e aproximou as partes para celebrar o contrato de locação (p. 145).

Entretanto, e aqui reside o imbróglio, quem consta como administradora do imóvel é a corretora Viviane Pascoletto (item IV do contrato - p. 15).

Ouvida em juízo como informante, Viviane também admite que conhece Solange e que já trabalhou com ela em parceria envolvendo a corretagem de imóveis. Ainda, reconhece que a *“formatação do contrato é o mesmo padrão que costuma utilizar”*. Entretanto, desconhece os termos do contrato em questão, bem como rechaça qualquer envolvimento com as partes.

Os recibos em nome de Solange e Nicolas, juntados a p. 312/319, apenas demonstram pagamentos em datas aleatórias e em valores distintos. Por estes documentos não há como se apurar, com a verossimilhança necessária, a que título eram transferidos.

De qualquer forma, como dito, a administradora do imóvel de acordo com o contrato é Viviane, para quem a apelante deveria realizar os pagamentos. E, realizado o depósito em conta corrente diversa da locadora ou da administradora, a quem não é parte legítima a receber ou quitar o débito, a devedora está sujeita à outra cobrança, uma vez que não se desonerou da sua obrigação.

Incumbia a apelante assim que constatada qualquer irregularidade, denunciar o contrato ou consignar os pagamentos em juízo.

Ainda, segundo a Cláusula Vigésima Terceira (p. 20), a apelante deveria notificar a desocupação do imóvel à apelada ou a administradora do bem, o que também não foi realizado.

O termo final da locação e das obrigações ocorre com a entrega formal das chaves ou do respectivo depósito em juízo. E, de acordo com a apelada, as chaves foram entregues a um vizinho, em 10/12/2021.

Em suma, ao locatário é atribuída responsabilidade pelos aluguéis e encargos até a efetiva entrega das chaves, cujo pagamento se comprova com recibo, onde o credor reconhece ter recebido o que era devido, demonstrando a quitação contratual. Por esta razão, não há como acolher argumentos da apelante.

A sentença deu solução razoável, justa e jurídica à lide, e por isso deve ser mantida. Por força do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios para 12% do valor atualizado da condenação, observada a gratuidade da justiça.

3. Diante do exposto, **proponho o desprovimento do recurso.**

**MÁRIO DACCACHE**  
**Relator**