



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 46167

Registro: 2025.0000448843

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1073863-63.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ROSANA MENEZES GALLEG0, é apelada KASSIA CRISTINA BALBECK.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto 46167

APELANTE: ROSANA MENEZES GALLEGGO (autora)
APELADA: KASSIA CRISTINA BALBECK (requerida)
COMARCA: CAPITAL (10ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL DE SANTO AMARO)
MAGISTRADO: GUILHERME DURAN DEPIERI

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RELAÇÃO LOCATÍCIA NÃO COMPROVADA. ÔNUS DA PROVA. DOCUMENTOS FRÁGEIS E INSUFICIENTES. R. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA.

1. Alegação de contrato verbal de locação que teria sido firmado em janeiro de 2017.
 2. Documentação acostada aos autos frágil e insuficiente. Declarações de locação sem indicação de destinatário ou locador, desprovidas de firma reconhecida ou qualquer certificação apta a corroborar sua veracidade. Ata notarial limitada a atestar recebimento de mensagens, sem comprovação de veracidade de conteúdo.
 3. Prova da propriedade do imóvel igualmente frágil. Declaração unilateral de venda datada de 2016, sem reconhecimento de firma ou qualquer certificação apta a corroborar sua veracidade. Extrato de TED sem identificação do destinatário ou vinculação com o negócio alegado. Escritura pública e comprovantes de IPTU em nome de terceiro (Sr. Fernando Martin Plaza).
 4. Depoimentos contraditórios e desprovidos de corroboração documental. Versões inverossímeis sobre aquisição e ocupação do imóvel, sem suporte probatório adequado.
 5. Inviabilidade do acolhimento da pretensão de despejo e cobrança na ausência de prova suficiente da relação locatícia entre as partes. Ônus da prova da autora. Art. 373, I, do CPC.
 6. R. sentença de improcedência mantida.
- RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela autora contra a r. sentença de fls. 206/211, cujo relatório se adota, que, em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis, julgou improcedente o pedido inicial.

Voto 46167

Narra a autora, em síntese, o seguinte: i) locou verbalmente imóvel de sua propriedade à ré em janeiro de 2017; ii) a ré deixou de adimplir os aluguéis desde abril de 2020; iii) a r. sentença julgou improcedente a ação com base na ausência de comprovação da relação locatícia.

Sustenta, em suma, que comprovou a existência de relação locatícia e que inexistente fato impeditivo, modificativo ou extintivo de seu direito. Pleiteia a reforma da r. sentença para que o pedido seja julgado procedente, decretando-se o despejo por falta de pagamento e condenando a ré ao pagamento dos aluguéis inadimplidos.

Regularmente intimada, a requerida apresentou contrarrazões.

É a síntese do necessário.

1. Da ausência de comprovação da relação locatícia.

A r. sentença combatido houve por bem julgar improcedente o pedido inicial ante a ausência de comprovação suficiente da relação locatícia alegada pela autora.

Com efeito, o ônus de demonstrar o fato constitutivo do direito invocado incumbe ao autor, nos termos do art. 373, I, do CPC. No caso em apreço, cabia à requerente demonstrar a existência do contrato verbal de locação a que fez alusão e sua condição de

Voto 46167

proprietária do imóvel.

A documentação apresentada pela autora revela-se manifestamente frágil e insuficiente para demonstrar a relação jurídica alegada.

As declarações de locação juntadas às fls. 17/18 não indicam a quem são dirigidas, tampouco revelam o locador. Trata-se de documentos desprovidos de firma reconhecida ou qualquer certificação apta a corroborar sua veracidade, cuja autenticidade restou controvertida nos autos. A ata notarial de fls. 82/88 limita-se a atestar o recebimento de mensagens em aparelhos celulares, sem qualquer comprovação da veracidade de seu conteúdo.

Quanto à alegada propriedade do imóvel, a autora limitou-se a juntar declaração unilateral de terceiro datada de julho de 2016, sem reconhecimento de firma ou qualquer certificação apta a corroborar sua veracidade (fls. 95/97), e extrato de TED datado de março de 2016 no valor de R\$ 160.000,00, sem indicação do destinatário ou confirmação de que esse valor corresponderia ao imóvel em questão.

A escritura pública acostada aos autos indica terceiro (Sr. Fernando Martin Plaza) como proprietário desde dezembro de 1972 (fls. 181/182), corroborada pelos comprovantes de IPTU em nome dele (fls. 52/53 e 105), circunstâncias que desautorizam a tese de propriedade do bem pela requerente.

Voto 46167

Os depoimentos pessoais colhidos em audiência revelaram versões contraditórias e aparentemente inverossímeis. A narrativa da autora de que adquiriu o imóvel de pessoa chamada Mércia, sem qualquer cautela, sem verificar a matrícula, sem receber documentação adequada, sem conhecer o locatário anterior, não encontra respaldo nas regras ordinárias de experiência.

Como bem salientado pelo MM. Magistrado sentenciante, “tanto a versão da ré quanto a da autora, ao adquirir e alugar um imóvel sem nenhum elemento minimamente idôneo a demonstrar tais negócios, são inusitadas”.

2. Das teses recursais de comprovação do direito autoral.

Não prospera a alegação recursal de que as declarações de próprio punho da requerida não teriam sido impugnadas. Ao contrário do que sustenta a autora, a ré negou conhecê-la em contestação (fls. 22/23) e em depoimento pessoal, tendo afirmado que reside no local como zeladora por autorização do proprietário.

A alegação de que não houve demonstração do valor de mercado do imóvel é irrelevante para o deslinde da causa, uma vez que tal questão não integra o objeto da demanda, que versa sobre relação locatícia.

Por fim, quanto à suposta contradição no depoimento da requerida sobre ter conversado com o proprietário primitivo, tal

Voto 46167

circunstância, ainda que verdadeira, não tem o condão de suprir a ausência de prova da relação locatícia entre as partes litigantes.

Assim, por não ter a autora se desincumbido de seu ônus probatório (art. 373, I, do CPC), de rigor a manutenção da r. sentença recorrida.

No mais, a r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem lançados fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos. Anote-se, dentre tantos outros: AI nº 99010271130-7, Rel. Des. Caetano Lagrasta, em 17/09/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, em 09/06/2010; Apelação nº 99208049153-6, Rel. Des. Renato Sartorelli, em 01/09.2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, em

Voto 46167

27/07/2010; Apelação nº 99206041759-4, Rel. Des. Edgard Rosa, em 01/09/2010; Apelação nº 99209075361-4, Rel. Des. Paulo Ayrosa, em 14/09/2010; Apelação nº 99202031010-1, Rel. Des. Mendes Gomes, em 06/05/2010; Apelação nº 99010031067-4, Rel. Des. Romeu Ricupero, em 15/09/2010.

O C. STJ tem prestigiado este entendimento, quando predominantemente reconhece "a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963- ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092- AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. de 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

3. Dispositivo.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Nos termos do art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários devidos pela requerida aos patronos da autora para 12% sobre o valor atualizado da causa.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a

Voto 46167

matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

RELATORA