



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000336712

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008389-81.2019.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante DALEL SÂNIA AUADA BUMERAD (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MARA CELIA DE PAIVA.

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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), ALMEIDA SAMPAIO E MARCONDES D'ANGELO.

São Paulo, 22 de abril de 2024.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 24.668

APELAÇÃO Nº: 1008389-81.2019.8.26.0004

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL DA LAPA – 4ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR. LUCAS FIGUEIREDO ALVES DA SILVA

APELANTE: DALEL SÂNIA AUADA BUMERAD

APELADA: MARA CÉLIA DE PAIVA

Apelação Cível – Locação de imóvel urbano – Ação de rescisão de contrato verbal c.c. despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis – Sentença de improcedência – Controvérsia instalada – Autora que não se desvencilhou em produzir provas claras, robustas e convincentes da relação contratual verbal locatícia – Análise efetuada de forma contextualizada – Improcedência dos pedidos formulados na exordial cuja manutenção se impõe – Sentença Mantida – Honorários advocatícios majorados, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil – Apelação não provida.

A r. sentença de fls. 595/598, com aclaratórios rejeitados (fls. 605), cujo relatório se adota, nos autos da ação de rescisão de contrato verbal c.c. despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis ajuizada por *Dalel Sânia Auada Bumerad* contra *Mara Célia de Paiva*, julgou improcedentes os pedidos formulados na exordial e, em razão da sucumbência, condenou a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas desde o desembolso, além de honorários ao patrono da parte ré, arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, observados os benefícios concedidos da justiça gratuita (fls. 299).

Inconformada, apela a autora *Dalel Sânia Auada Bumerad* (fls. 608/616). Apresenta síntese do andamento processual. Apega-se aos argumentos da exordial. Trata do imóvel mencionado nos autos, inclusive descrevendo referido e como é utilizado e ser fruto de herança, mencionando a existência de ações de inventário. Alega a relação locatícia com a ré, bem como a existência de pagamentos mensais a tal título e quanto aos reajustes anuais. Diz que as provas são favoráveis à referida autora. Afirma que o bem localizado na Rua Columbus, descrito nos autos, não pertence de forma exclusiva ao espólio de Elias Bumerad. Aduz a ocorrência de abuso de direito da parte ré, apelada, inventariante do espólio de Elias Bumerad e diz haver doação indevida para usucapião. Ventila que o imóvel pertence a 02 (dois) espólios diversos. Aborda os quinhões/frações dos herdeiros. Discorre a respeito. Em suma, objetiva a procedência dos pedidos formulados na exordial. Postula o provimento do apelo, bem como requer a reforma da sentença, nos termos que aduz.

Contrarrazões às fls. 620/626.

É o relatório.

De pronto, esclareça-se em relação ao imóvel à Rua Columbus, 82, transcrição n.º 15.131 junto ao 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da

Capital do Estado de São Paulo, que se diz locado na *ação de despejo c.c. cobrança – autos n.º 1008389-81.2019.8.26.0004 – 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa*, ajuizada por Dalel Sânia Auada Bumerad, Espólio de Elias Bumerad Júnior e Espólio de Maria Aparecida Bumerad pela, ao menos à ocasião, inventariante autora contra Mara Célia de Paiva, também figura como objeto da *ação de usucapião – autos n.º 1017352-86.2016.8.26.0100 – 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca da Capital – SP*, ajuizada por Mara Célia de Paiva contra Produtos Cirurgicos Imperial S/A, Brasifarma Produtos Químicos e Farmacêuticos S/A e Finocchiario & Cruso Ltda.

Referidas ações correm de forma independente, inclusive com rejeição de preliminar de conexão entre as ações de despejo c.c. cobrança e de usucapião quando do saneamento do processo (fls. 398/402), ainda que aqui não se deixa de considerar a existência de ambas.

Em um primeiro momento, figurou no polo ativo da ação a autora *Dalel Sânia*, sobrevivendo emenda à inicial para figurar referida também na qualidade de inventariante do **Espólio de Elias Bumerad Júnior** (autos n.º 1006337-49.2018.8.26.0004 – 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional da Lapa) e **Espólio de Maria Aparecida Bumerad** (autos n.º 1009326-28.2018.8.26.0004 – 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional da Lapa) – (fls. 311 e 323).

Esclarecido isso, extrai-se em apertadíssima síntese dos autos aqui especificamente tratados que formada a relação processual, instalou-se a controvérsia, dentre outras, quanto à existência (ou não) da locação verbal entre as partes, conforme consta, aliás, do despacho saneador (fls. 398/402).

Por um lado, a autora alega ser proprietária, juntamente com os espólios de Elias e de Maria Aparecida, coautores, do imóvel mencionado nos autos, recebido nos autos do inventário de Dimas Recchi Brumerand; que esta, ou seja, Dimas, era genitora de Elias e de Maria Aparecida (ambos falecidos, conforme acima mencionado), sendo que ele era marido e ela cunhada da autora Dalel; que em razão do falecimento destes, o imóvel foi transferido à autora e seus três filhos; que a ré foi casada com Charles, filho de referida autora, contudo, que o casal se separou em 2009 e, após o divórcio, os proprietários, herdeiros, concordaram com a permanência da ré no local, por três anos, sendo uma parte pertencente ao falecido Elias, onde a ré reside, e na outra parte, de propriedade da falecida Maria Aparecida, a ré mantém uma clínica, a qual a ré pagava à falecida o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por conta de alegado contrato de locação verbal.; que depois do falecimento de Maria Aparecida, a ré deixou de pagar os aluguéis desde julho de 2015, referente ao quinhão pertencente ao espólio de Maria Aparecida, bem como o valor a ser arbitrado pelo aluguel do imóvel pertencente ao espólio de Elias.

Por outro, a ré afirma inexistir contrato de locação verbal, enfim, diz que não há relação locatícia entre as partes. Diz que embora tenha se divorciado de Charles, referidos se reaproximaram, mantendo união estável, residindo no imóvel tratado nos autos; que em razão do falecimento de Elias houve a divisão dos bens da herança entre os três filhos herdeiros, pertencendo o imóvel mencionado a Charles, companheiro da autora, ficando os demais irmãos de referido com outros imóveis; que ficou acordado entre os irmãos que Charles deveria auxiliar financeiramente sua tia Maria Aparecida, enquanto que os irmãos auxiliariam a genitora Dalel. Afirma que reside há 30 (trinta) anos no imóvel, juntamente com o companheiro.

Pois bem.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade e merece ser conhecido.

O apelo, contudo, não encontra guarida.

Isso porque, a autora não demonstrou de forma clara, robusta e segura a relação contratual verbal de locação entre as partes, em que pese assim não entenda referida, aqui apelante.

A apelante apegar-se aos extratos bancários da conta então mantida pela falecida Maria Aparecida Bumerand (fls. 473/534) para sustentar a alegada relação locatícia, sob o argumento de que deles constam os depósitos mensais efetuados pela ré, nestes autos apelada, para pagamento do aluguel.

Ocorre que, embora existam sim depósitos regulares mensais na conta mencionada, não é possível relacionar referidos, de forma segura, insofismável, como referentes a aluguéis, até porque, de ordinário, nos aluguéis, a cada período de 12 (doze) meses completados, há reajuste do aluguel por índice oficial de correção monetária (exemplos: IGP-M da FGV, IPC-FIPE, IPCA-IBGE).

No caso, contudo, para além de haver depósitos de mesmo valor, por exemplo, no período de 13 (treze) meses, o que já não confere com reajustes anuais/a cada 12 (doze) meses, as diferenças de valores entre o antecedente e o – em tese – reajustado, não reflete índices oficiais de reajustes, saltando em um caso de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) e deste para R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) – (fls. 473/534), o que não desautoriza inferir que podem muito bem se referirem à ventilada ajuda de custo que teria sido acordada entre os herdeiros, conforme mencionado pela apelada.

Aliás, a apelante sequer se dignou a demonstrar qual índice teria, em tese, aplicado nos reajustes anuais.

A apelante Dalel, quando do **depoimento pessoal**, afirmou que a apelada Mara Célia é nora de referida; que após o divórcio de Charles, filho de referida, com a apelada, não houve fixação de aluguel; que em razão do falecimento da cunhada Maria Aparecida resolveu – *pedir uma ajuda* – à apelada, mas não foi atendida. Mencionou que soube da locação entre a apelada Mara Célia e Maria Aparecida porque esta teria comentado com referida depoente, mas não soube, tampouco presenciou os termos de referido. Disse que a nora (apelada) já morava no imóvel antes de a apelante pedir aluguel; que a cunhada deixava a apelada morar com o filho; que ela e cada um dos filhos moravam, cada qual em imóveis diferentes. Não soube dizer quando a cunhada Maria Aparecida morou no imóvel (fls. 591/594, [link](#) audiovisual/gravação da audiência).

Maria de Fátima, arrolada como testemunha, foi ouvida como **informante**, diante do convívio próximo e estreita amizade com a apelante. Por conseguinte, as afirmações de referida foram consideradas com reservas pela d. Magistrada de Primeiro grau, tal como de ordinário deve ocorrer, sem prejuízo da análise contextualizada das provas. Disse ser prima do marido da apelante Dalea. Disse que manteve conta conjunta com Maria Aparecida por 05 (cinco) anos, contudo, não acompanhava os depósitos; que soube da locação por ouvir dizer e não pelos extratos, ou seja, que Maria Aparecida teria comentado com ela a respeito; que Maria Aparecida alugava o imóvel para outras pessoas, depois alugou à apelada Mara Célia. Não soube dizer se a apelante Dalel formalizou contrato com a apelada Mara Célia. Disse que Mara Célia efetuou reforma no imóvel. Afirmou que não recebeu

valores em espécie da apelada (fls. 591/594, *link* audiovisual/gravação da audiência).

A testemunha – **compromissada** – Marco Paulo, disse que Mara Célia, para ele, sempre foi proprietária, nunca ocupou o imóvel como locatária, não soube tenha havido contrato de locação; que Charles e a apelada sempre moraram no imóvel e ainda moram. Mencionou que o imóvel é dividido em duas construções, um espaço de moradia e outro comercial; não sabe de locação da parte comercial. Não sabia que o imóvel tinha dois proprietários; que não conheceu o pai de Charles; não teve conhecimento de histórico familiar entre Charles e o pai de referido. Teve conhecimento que o imóvel foi alugado para uma pessoa de nome Humberto, por volta de 1993, que Charles mencionou a respeito; que conheceu Humberto que teria feito menção a aluguel (fls. 591/594, *link* audiovisual/gravação da audiência).

Enfim, da prova oral não foi possível concluir de forma segura, até porque inexistente testemunha presencial do alegado contrato verbal, pela configuração de relação locatícia tratada nos autos.

Houve o **encerramento da instrução probatória** (fls. 591/594, *link* audiovisual/gravação da audiência) e as provas existentes nos autos, inclusive, mas não só, a documental, não levam a inferir pela alegada locação, embora assim não entenda a apelante.

Diante disso tudo, a partir de uma análise de forma contextualizada dos autos e manutenção da improcedência dos pedidos formulados na exordial é medida que se impõe.

Não provido o apelo e diante do trabalho adicional em grau recursal com a apresentação de contrarrazões, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 98, § 11, do Código de Processo Civil.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator