



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
11ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI  
RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLORIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901

Autos nº. 0012219-68.2016.8.16.0194

**Apelação Cível nº 0012219-68.2016.8.16.0194**

**21ª Vara Cível de Curitiba**

**Apelante(s): ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS ZALESKI E OUTROS**

**Apelado(s): WLADIMIR CARVALHO DOS SANTOS**

**Relator: DESEMBARGADOR RUY MUGGIATI**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO EXTRAVIADO – ALEGAÇÃO DA PARTE RÉ DE QUE TERIA ADQUIRIDO O IMÓVEL DE FORMA ONEROSA – NÃO ACOLHIMENTO – AUSÊNCIA DE PROVA DE EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ELEMENTOS QUE DEMONSTRAM A RELAÇÃO LOCATÍCIA ENTRE AS PARTES. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL AO AUTOR – PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS INADIMPLIDOS. INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA.**

**RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 12219-68.2016.8.16.0194, de Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - 21ª Vara Cível, em que são **Apelantes** ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS ZALESKI e outros e **Apelado** WLADIMIR CARVALHO DOS SANTOS.

**I** – Trata-se de recurso de apelação cível interposto da r. sentença (mov. 163.1) que, nos autos da ação de rescisão contratual c/c despejo e cobrança de aluguéis, sob nº 12219-68.2016.8.16.0194, julgou improcedente o pedido inicial e condenou a parte autora ao pagamento das custas processuais e



honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor da causa com fulcro no art.85, §2º do NCPC.

Inconformada, aduz a parte recorrente, em suma, que (mov. 168.1): a) o réu deixou de pagar os aluguéis em janeiro de 2016, o que ensejou a propositura da presente ação; b) um dos filhos do *de cujus*, Luiz Ricardo Zaleski, havia se separado e necessita do imóvel para sua própria moradia; c) os valores dos aluguéis eram depositados mensalmente e em dinheiro, sem identificação, com exceção dos meses de fevereiro a novembro de 2012, os quais foram realizados através de conta bancária de titularidade do réu; d) em que pese a alegação de que o requerido teria comprado o imóvel, não apresentou nenhuma prova que pudesse corroborar esta alegação; e) os recibos de materiais de construção e a comprovação de que a filha do réu estuda em colégio próximo não possuem qualquer força probante; f) ao analisar as provas dos autos, fica evidente a existência de contrato de locação, e não um contrato de compra e venda; g) deve ser rescindido o contrato de aluguel, bem como determinado o imediato despejo do apelado, com a sua condenação ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos.

Não houve apresentação de contrarrazões (mov. 174.1).

## II – VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, seu conhecimento se impõe.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c despejo e cobrança de aluguéis ajuizado por Espólio de Luiz Carlos Zaleski e outros em face de Wladimir Carvalho dos Santos. Alegam os requerentes que o *de cujus* adquiriu a posse do imóvel em 2004 e que em 2011 firmou contrato de locação com o réu, que se encontra inadimplente desde janeiro de 2016. Afirmaram ainda, que um dos herdeiros possuiu interesse em residir no local. Assim, requereram a retomada do bem, com o consequente pagamento dos aluguéis em atraso.

Devidamente citado, o réu apresentou contestação (mov. 56.1), arguindo inépcia da inicial, diante da ausência de constituição em mora. No mérito, justificou o não pagamento com o argumento de que teria adquirido o imóvel. Por fim, pugnou pela condenação da parte autora à litigância de má-fé.

Após regular instrução processual, sobreveio sentença, a qual julgou improcedente o pedido inicial. Desta decisão se insurge o autor, sustentando a ausência de provas da compra e venda, bem como ratificando os argumentos da exordial.

Pois bem. A controvérsia da questão reside em se definir se a relação entre as partes era decorrente de contrato de locação ou compra e venda, sendo incontestado que ambas foram possuidoras do bem. Ainda, o autor juntou recibo, devidamente reconhecido em cartório, que demonstra a compra da posse do imóvel, em 30.06.2004 (mov. 1.16).

A tese autoral é de que o Sr. Luiz Carlos Zaleski, já falecido, teria firmado contrato de locação



com o réu no ano de 2011, no qual restou estipulado o pagamento de aluguel no valor de R\$340,00 (trezentos e quarenta reais), atualizado diversas vezes, até o importe de R\$500,00 (quinhentos reais), em dezembro de 2015.

Em que pese a alegação de que o *de cujus* havia extraviado o instrumento contratual, a parte autora colacionou diversos extratos de conta corrente e indicou depósitos com valores compatíveis ao informado (mov. 1.3/1.14). Ainda, juntou comprovantes de transferências bancárias, bem como demonstrou a troca de e-mail entre os autores Carlos Eduardo Zaleski e Péricles André Zaleski (mov. 1.14). Confira-se:

*“Boa tarde Eduardo*

*Segue anexo comprovantes de depósito do aluguel da casa do CIC, creditados na conta de Palmira Jacob Zaleski o depósito foi efetuado pelo inquilino Wladimir de uma conta jurídica, veja se é possível vincular-buscar pelo número do cpf ou cnpj.*

*Qualquer dúvida me avise*

*Abraço Péricles”.*

Por sua vez, o réu afirma que adquiriu de forma onerosa a posse do imóvel, em fevereiro de 2008, e que o pagamento se deu através de parcelas pagas diretamente ao autor ou transferência bancária. Contudo, não trouxe aos autos recibos, comprovantes de depósito, tampouco o suposto contrato de compra e venda. E como se trata de prova relativa a fato impeditivo do direito do autor, esse ônus cabia ao requerido (art. 373, II, CPC/15), e dele não se desincumbiu.

A fim de comprovar suas alegações, colacionou apenas notas de materiais de construção, contas de luz e água, bem como documentos que demonstram que os filhos estudam em escola próxima ao imóvel em questão (mov. 56.6/56.67). Entretanto, tais elementos apenas confirmam o fato de que esteve na posse do bem, o que não se discute nos autos, mas sim a natureza desta posse.

Por fim, ainda que o requerido, ora apelado, afirme que os depósitos realizados eram referentes ao parcelamento da compra, ressalta-se que os valores apresentados pelo autor (de R\$340,00 a R\$500,00) são mais condizentes com valores mensais de aluguéis do que com parcelas de compra de um imóvel, tendo em vista que em momento algum se levantou a hipótese de que houvesse financiamento, situação em que costumeiramente as prestações são baixas.

Desta forma, ante a demonstração de que as partes firmaram contrato de locação, bem como a ausência de elementos que demonstrem minimamente a existência de compra e venda, é de rigor a reforma da decisão, a fim de que seja determinado o despejo do réu, bem como seja condenado ao pagamento dos aluguéis atrasados, vencidos e vincendos, até a data da efetiva desocupação, com os acréscimos legais (juros de mora e correção monetária desde o mês de vencimento de cada parcela).

Ainda, os ônus da sucumbência devem ser invertidos, ficando integralmente a cargo do ora



apelado.

Diante destas considerações, voto por conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos da fundamentação acima.

Ante o exposto, acordam os Magistrados da 11ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar pelo (a) Provimento do recurso de PALMIRA JACOB ZALESKI, por unanimidade de votos, em julgar pelo (a) Provimento do recurso de CARLOS EDUARDO ZALESKI, por unanimidade de votos, em julgar pelo (a) Provimento do recurso de PÉRICLES ANDRÉ ZALESKI, por unanimidade de votos, em julgar pelo (a) Provimento do recurso de LUIS RICARDO ZALESKI, por unanimidade de votos, em julgar pelo (a) Provimento do recurso de HERDEIROS DE LUIZ CARLOS ZALESKI.

O julgamento foi presidido pelo Desembargador Sigurd Roberto Bengtsson, sem voto, e dele participaram Desembargador Ruy Muggiati (relator), Juíza Subst. 2º grau Luciane Do Rocio Custódio Ludovico e Desembargador Fabio Haick Dalla Vecchia.

05 de dezembro de 2018

Desembargador Ruy Muggiati

Relator

