



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288252

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003956-60.2016.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que são apelantes GILDA BALICO COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), LUIZ BALICO COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA ROSÁRIA BALICO COSTA (JUSTIÇA GRATUITA) e SEBASTIÃO BALICO COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados EUGENIO MARTIS TORHACS, MÁRCIO MARTINS TORHACS e AUREA CELESTE MARTINS TORHACS.

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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36060

Apelação Cível 1003956-60.2016.8.26.0191

Apelantes: Gilda Balico Costa, Luiz Balico Costa, Maria Rosária Balico Costa e Sebastião Balico Costa

Apelados: Eugenio Martis Torhacs, Márcio Martins Torhacs e Aurea Celeste Martins Torhacs

Interessados: Viviane Martins Torhacs e Rosália Balico Costa

Comarca: Ferraz de Vasconcelos

Juiz: João Luis Calabrese

Apelação. Locação. Ação de despejo. Contrato verbal. Sentença de procedência. Insurgência dos réus. Preliminar de nulidade da sentença afastada. Alegações de ausência de identificação do objeto da ação e ausência de pedido certo que configuram inovação recursal. Alegações, ademais, que não se sustentam. Conjunto probatório suficiente a comprovar a relação locatícia. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença que, nos autos de ação de despejo cumulada com pleito de cobrança, julgou procedentes os pedidos formulados para determinar o despejo dos atuais ocupantes do imóvel, fixando-se o prazo de cento e vinte dias para a desocupação voluntária. Em razão da sucumbência, os réus foram condenados ao pagamento dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 722/725).

Os apelantes, alegam, de início, a não identificação do objeto da demanda, ressaltando que os fatos narrados envolvem cinco imóveis distintos, nenhum daqueles identificados às fls. 23, de modo que o feito deve ser extinto sem

julgamento do mérito. Outrossim, alegam a ausência de conteúdo probatório a instruir a inicial, decorrendo inexistência de pedido certo. Afirma que o Sr. Aristides não reconhecia a relação locatícia, ressaltando que o imóvel havia sido cedido pela Sra. Rosália, genitora do autor Jeno. Destaca o significado do verbo ceder. Assim, insiste que o imóvel no qual o Sr. Aristides havia fixado sua moradia lhe fora cedido, sob o compromisso de evitar a ocorrência de invasões. Ressalta o conteúdo da prova testemunhal, sustentando que a parte autora não se desincumbiu do dever de comprovar a relação locatícia verbal, enquanto os apelados lograram demonstrar fato extintivo do direito do autor. Reiteram que o imóvel em discussão não integra em nenhum daqueles descritos nas certidões de transcrição imobiliária encartadas, tratando-se de imóvel diverso àquele identificado na cópia da notificação de lançamento de IPTU de fl. 22. Afirma ter esclarecido que o Sr. Aristides reconhecia que em meados da década de 1980, os genitores do autor seriam os posseiros do imóvel, porém, o imóvel lhe fora cedido. Reitera o conteúdo dos depoimentos colhidos. Observam, ainda, a impugnação aos documentos encartados pelo autor. Requereram a anulação da sentença a fim de retomar a fase instrutória para identificação do imóvel objeto da demanda, ou, ainda, para extinguir o feito sem julgamento do mérito. Alternativamente, requereram a reforma da sentença, julgando-se improcedentes os pedidos iniciais (fls. 730/743).

Houve contrarrazões (fls. 747/754).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De início, a pretendida anulação da respeitável sentença deve ser desde logo rechaçada.

Alegam os apelantes não ter sido possível a identificação do objeto da demanda, posto que os fatos narrados envolveriam imóveis distintos, observando que nenhum dos imóveis identificados às fls. 23 e 24/34 integram

aqueles descritos nas certidões de transcrições imobiliária emitidas pelo CRI de Mogi das Cruzes, de modo que, de acordo com os apelantes, não teria havido “pedido certo”, impondo-se a extinção do feito sem julgamento do mérito.

A alegação em questão sequer deveria ser conhecida, posto que não arguida em contestação, tratando-se de inovação recursal que não se admite.

Em contestação, o réu alega apenas a ausência de comprovação da propriedade do imóvel, a fim de arguir a ausência de demonstração da legitimidade do autor para locá-lo (fl. 144).

Ora, ainda que se tratasse de matéria de ordem pública, que pode arguida a qualquer tempo e sobre a qual não opera a preclusão temporal, fato é que, mesmo para tais matérias, a supressão de instância não é admitida.

Nesse sentido, a jurisprudência desta 33ª Câmara de Direito Privado, envolvendo matérias reconhecidamente de ordem pública:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE REJEITADA - **ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO - MATÉRIA QUE NÃO FOI OBJETO DE APRECIÇÃO PELO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU INVIÁVEL O CONHECIMENTO, SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA** RECURSO DE QUE NÃO SE CONHECE (TJSP; Agravo de Instrumento 2109760-78.2022.8.26.0000; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/08/2022; Data de Registro: 04/08/2022)*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Contraminuta. Alegação de impenhorabilidade de bem de família. Não conhecimento. Matéria que não foi objeto de consideração e decisão pelo Juízo de primeiro grau, razão pela qual não pode ser, nesta sede, analisada e decidida, pena de supressão da instância. A circunstância de se cuidar de matéria de ordem pública não autoriza superar o obstáculo processual.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Cédula de crédito bancário. Confissão de dívida de devedor solidário Girocomp. Penhora sobre parte de imóvel. Avaliação por meio de oficial de justiça. Admissibilidade. Regra geral. Inteligência do art. 870 do CPC. O procedimento de avaliação deve se dar em consonância com os princípios da celeridade processual, efetividade da execução e menor onerosidade ao exequente. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2193092-06.2023.8.26.0000; Relator (a): Décio Rodrigues; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2023; Data de Registro: 29/08/2023)

Veja-se que mesmo em alegações finais (fls. 714/716) a questão não foi invocada pelos ora apelantes.

De todo modo, a fim de evitar futura interposição recursal procrastinatória, o argumento não se sustenta em seu próprio mérito.

Em contestação o próprio réu, a quem os apelantes sucederam

em razão do óbito do réu, reconhece que o imóvel em discussão *pertencia aos pais do Autor, Sr. José Torhacs e Sra. Rosália Feher Torhac* (fl. 141), de modo que o objeto da demanda é plenamente identificável. Não é demais destacar que o estabelecimento da relação locatícia não exige daquele que se diz locador prova da propriedade imobiliária, tratando-se de relação de natureza pessoal e não real.

Não obstante, a parte autora cuidou de encartar aos autos extensa documentação (fls. 191/247 e 311/329) acerca da titularidade do imóvel, observando-se que a questão acerca da numeração do imóvel, arguida pelo réu às fls. 295/303, foi sanada pelo documento de fl. 312, ressaltando-se, ademais, e conforme se verá, que o conjunto probatório amealhado foi suficiente a demonstrar a procedência dos pedidos iniciais.

Outrossim, como bem destacou o ilustre magistrado em primeiro grau em excerto que passa a fazer parte da presente fundamentação pela aplicação do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal:

Em que pese alegar que o autor não comprovou o fato de ser proprietário da terra, como ele admite que os proprietários/possuidores eram os genitores de Jenó, entendo que é caso de se presumir a existência de sucessão possessória, não se desincumbindo a parte ré de demonstrar a existência de outro proprietário na atualidade.

Ultrapassada a questão de óbice técnico, também no mérito, o recurso não prospera.

A despeito das razões de apelo, o contrato de locação verbal foi bem demonstrado nos autos, impondo-se a manutenção da respeitável sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

De fato, as declarações das testemunhas colhidas em audiência de instrução vão ao encontro dos fatos narrados à inicial.

A testemunha Antônio declarou, de forma segura e coerente, ter trabalhado como caseiro na casa do Sr. Jeno, afirmando que o réu Aristides morava em sítio que pertencia ao Sr. Jeno, confirmando o pagamento de aluguel. Declarou que, inclusive, o Sr. Aristides dava o dinheiro para o próprio depoente, que repassava ao Sr. Jeno, embora não se recordasse do valor dos locatícios. Negou ter visto o contrato de locação assinado.

No mesmo sentido, a testemunha Isabel declarou que morava ao lado da chácara e que o Sr. Aristides morava na área, confirmando o pagamento de aluguel pelo *de cujus*, afirmando que o fato não era segredo para ninguém. Afirmou ter morado cinquenta anos do lado do sítio do Sr. Jeno.

Carlos, ouvido como informante, afirmou ter morado muitos anos na chácara do Sr. Jeno, Declarou que Sr. Aristides foi morar no local por volta de 1980, ressaltando que a avó do declarante arrumara a casa de aluguel para o Sr. Aristides. Afirmou que se tratava de locação amigável em socorro ao Sr. Aristides. Confirmou ter recebido aluguel do Sr. Aristides e da Dona Rosália, esposa do Sr. Aristides, salientando que a avó fazia o recibo. Declarou, ainda, que o valor dos locatícios era inicialmente de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e o último valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais).

A testemunha Marcelo alegou ter residido na chácara do Sr. Aristides, confirmando conhecer a Sra. Rosa, mãe do Sr. Jeno, confirmando se tratar do mesmo terreno em que residia o Sr. Aristides. Afirmou que seus pais teriam alugado uma casa que ficava no terreno do Sr. Aristides. Alegou que seu pai pagava aluguel para o Sr. Aristides. Afirmou ter visto terceiros pagando aluguel para o Sr. Aristides, ressaltando que era ele, o Sr. Aristides, quem cuidava do terreno. Declarou que tinha certeza de que o terreno pertencia ao Sr. Aristides. Negou ter visto o Sr. Aristides pagando aluguel, ou qualquer situação que se referisse à locação discutida.

A testemunha Adriana declarou ter residido num sítio pertencente à Dona Rosa, mãe do Sr. Jenó. Alegou que pagava aluguel para o senhor Aristides. Afirmou que sua mãe, que trabalhara com a Sra. Rosa, confidenciou-lhe que o imóvel foi doado ao Sr. Aristides pela Sra. Rosa. Negou ter presenciado o pagamento de aluguel por parte do Sr. Aristides.

A testemunha Claudinei alegou ter conhecido o Sr. Aristides em 1998 ou 1999, confirmando que o Sr. Aristides residia no terreno da antiga Avenida Paiol. Declarou ter realizado contrato verbal com o Sr. Aristides. Negou ter visto o Sr. Aristides pagando aluguel ou qualquer situação que indicasse a locação discutida, afirmando que achava que o terreno pertencia ao Sr. Aristides.

Assim, o que se verifica é que os depoimentos das testemunhas Antonio e Isabel e do informante Carlos confirmam, com declaração de certeza, a relação locatícia, enquanto as demais testemunhas apenas negam ter conhecimento da locação.

Outrossim, reitere-se que o próprio réu, em contestação, confirma que residia no imóvel que pertencia aos pais do autor, observando-se que a alegação de que o imóvel teria sido a ele cedido, o que contraria os depoimentos das testemunhas Antônio, Isabel e do informante Carlos, não foi suficientemente comprovada, tendo sido confirmada apenas pela testemunha Adriana que apenas teria ouvido a informação de sua mãe.

Destarte, por ter dado correta solução à crise de direito material trazida à apreciação do Estado-Juiz, a respeitável sentença deve ser mantida em sua integralidade, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em razão da interposição recursal, majoram-se os honorários advocatícios devidos aos patronos dos apelados para o equivalente a 15% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, *nega-se provimento* ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora