



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301124

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1071273-16.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes GABRIEL AUGUSTO DA COSTA SOUZA, ANDERSON SOARES DE SOUZA e ANDREA MARIA DA COSTA, é apelado FABIANO SCAVONE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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) E MARY GRÜN.

São Paulo, 28 de março de 2025.

JOÃO CASALI
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1071273-16.2023.8.26.0002

Apelantes: Gabriel Augusto da Costa Souza, Anderson Soares de Souza e Andrea Maria da Costa

Apelado: Fabiano Scavone

COMARCA: São Paulo

VOTO nº 1.240

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO APRESENTADA PELOS LOCATÁRIOS E RECONVENÇÃO APRESENTADA PELO LOCADOR, COBRANDO ALUGUÉIS E ENCARGOS. SENTENÇA QUE REJEITOU O PEDIDO INICIAL DE RESCISÃO E ACOLHEU A RECONVENÇÃO.

1. Recurso dos autores, buscando a nulidade da sentença e a inversão do julgado, que deve ser acolhido, *em parte*.
2. Existência de matéria fática controvertida e requerimento, tempestivo e pertinente, para a produção de prova oral.
3. Cerceamento à atividade probatória dos autores que se reconhece.
4. Inviabilidade de apreciação do mérito nesta oportunidade. "Causa madura" não estabelecida.
5. Sentença cassada. Recurso acolhido, *em parte*.

Vistos.

-

Trata-se de ação de rescisão contratual ajuizada por ANDERSON SOARES DE SOUZA, ANDREA MARIA DA COSTA e GABRIEL AUGUSTO DA COSTA SOUZA contra FABIANO SCAVONE.

Houve apresentação de RECONVENÇÃO.

A sentença recorrida rejeitou o pedido principal e acolheu a reconvenção, *in verbis*, “condenando os autores-reconvindos, solidariamente, ao pagamento dos aluguéis vencidos até a data da entrega das chaves do imóvel, a serem atualizados monetariamente e acrescidos de juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês a contar dos respectivos vencimentos, bem como da multa contratual estipulada. Em consequência Julgo Extinto o processo com resolução do mérito nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbentes, os autores-reconvindos arcarão solidariamente com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários

advocatícios da ação principal de 10% sobre o valor da causa, na forma do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Em relação à reconvenção, condenados em honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação, com base no § 1º do aludido art.85.”

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação (págs. 1471/184). Afirmam, em síntese, que a rescisão do contrato decorreu de culpa do apelado em razão dos problemas estruturais apresentados no imóvel, tais como, a existência de bolor, umidade nas paredes e entupimento da rede de esgoto, argumentando que houve acordo verbal entre as partes para exclusão da multa contratual e a isenção dos alugueres.

Contrarrazões pelo acionado às págs. 194/204.

Não houve oposição ao julgamento virtual (págs. 209).

É o relatório.

O recurso deve ser acolhido, em parte, reconhecendo-se a nulidade da sentença, pelo cerceamento da atividade probatória dos recorrentes.

Afasta-se, desde logo, a possibilidade de conhecimento do mérito diretamente nesta Instância, pois não há que se falar em "causa madura" antes que seja concedida às partes a oportunidade de produção de provas.

No caso dos autos, os recorrentes argumentam que enfrentaram diversos problemas no imóvel, apontando que o bem locado padecia de problemas estruturais, comprometendo sua habitabilidade, e foram formalizados ajustes verbais com o senhorio, acompanhado de corretor de imóveis, pelos quais ficaram dispensados do pagamento dos aluguéis enquanto promoviam os reparos no imóvel.

Tais assertivas foram rebatidas pelo acionado em sua contestação, inclusive com apresentação de reconvenção.

A sentença recorrida afastou a pretensão dos autores, apontando a fragilidade na documentação por eles apresentada.

Entrementes, razão assiste aos recorrentes ao apontar a

ocorrência de cerceamento à sua atividade probatória vez que, tempestivamente, requereram a produção de prova oral, com indicação nominal das testemunhas que poderiam apresentar esclarecimentos sobre os fatos controvertidos nos autos.

Dispõe o artigo 369 do Código de Processo Civil:

"As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz".

Com efeito, admite-se o julgamento antecipado da lide quando o juiz, destinatário final da prova, em sintonia com o sistema de persuasão racional adotado pelo Código de Processo Civil, dispensar as provas que entender protelatórias ou prescindíveis ao deslinde do feito.

Todavia, este não é o caso dos autos.

Respeitado o entendimento do julgador de origem, nos termos em que estabelecida a lide, em que as partes divergem sobre as condições do imóvel, a realização de reparos e os ajustes verbais invocados pelos inquilinos, apresentava-se como relevante a regular instrução processual.

É dizer, nos termos em que estabelecida a lide, permanecendo controvertidas as versões das partes, inviável a análise antecipada do mérito, impondo-se a cassação da sentença para que o processo avance à regular instrução processual, prestigiando-se o regular contraditório.

Assim, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO, em parte**, ao recurso para anular a sentença proferida, com retorno dos autos do processo à Vara de origem, prosseguindo-se o processo com regular instrução até os seus ulteriores termos.

JOÃO CASALI
- Relator -