



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301421

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1082328-58.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CELSO MANOEL FACHADA (ESPÓLIO), NARA CRISTINA PINHEIRO FACHADA SZAFIR (INVENTARIANTE) e ZEILA MARIA PINHEIRO FACHADA, é apelado FLAVIO NOGUEIRA PINTO.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Recurso dos Réus provido e Recurso do Autor prejudicado. V.U. Dispensada a sustentação oral pela Dra. Flavia Penteado Rafaini Fabiano e ausente o Dr. Antonio Manoel Rodrigues de Almeida.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

LUIZ ANTONIO COSTA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25/59462

Apelação Cível nº 1082328-58.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Juiz de 1ª Instância: Fabiana Feher Recasens

Apelante: Celso Manoel Fachada e outros

Apelado: Flavio Nogueira Pinto

Apelação – Ação de Indenização por Danos Materiais – Preliminares de ilegitimidade passiva e ativa rejeitadas – Prejudicialidade externa não configurada – Cerceamento de defesa verificado – Julgamento antecipado que foi açodado – Necessidade de ser oportunizado às partes a indicação de provas que pretendem - Realização de perícia técnica requerida pelos Réus e admitida pelo Autor – Sentença nula – Retorno à origem – Recurso dos Réus provido e Recurso do Autor prejudicado.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente Ação de Indenização por Danos Materiais para condenar a parte ré no pagamento da quantia indicada pelo autor na planilha de fls. 12, com a devida subtração do gasto realizado com assistente técnico e acrescida de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Recorrem os Réus, requerendo inicialmente a concessão da justiça gratuita, ou subsidiariamente o diferimento do pagamento das custas e despesas processuais. Arguiram preliminar de cerceamento de defesa por não ter sido oportunizado às partes a indicação de provas que pretendiam produzir, demonstrando-se imprescindível a produção de prova pericial. Também aduziram que houve a prejudicialidade externa diante da ausência decisão definitiva acerca da titularidade externa nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Escritura Pública nº

1087125-58.2015.8.26.0100. Arguiram preliminar de ilegitimidade ativa do Apelado Flávio, e a ilegitimidade passiva da Apelante Zeila, pois não figuraram como parte do instrumento contratual. Também apresentaram preliminar de falta de interesse de agir de Flávio por ser a escritura fraudulenta e suspeita. No mérito, defenderam a ocorrência de prescrição da pretensão do Apelado Flávio, pois tinha condições de verificar a situação do imóvel antes da imissão na posse. No fundo de mérito, sustentam que os Apelantes não são responsáveis pela má conservação do imóvel ou com os danos apurados, pois zelaram pela boa manutenção e conservação do imóvel enquanto detinham a posse, inexistindo dever de indenizar. Alega que o imóvel foi construído a mais de cem anos, sendo patente sua deterioração natural. Sustenta que não é cabível a condenação dos Apelantes nas verbas de sucumbência, pois decorrentes da produção antecipada de provas. Pede a reforma da sentença.

A fim de verificar a real hipossuficiência dos recorrentes, determinei a juntada da documentação pertinente (fls. 616/618).

Deferi prazo de 30 dias para regularização da representação processual do espólio (fls. 690), o qual foi prorrogado por mais 30 dias (fls. 701).

Indeferi o pedido de gratuidade diante da não comprovação da hipossuficiência (fls. 720/721), tendo sido interposto Agravo Interno, que restou improvido (fls. 757/760). Em sede de Embargos de Declaração, deferi o diferimento do recolhimento das custas ao final (fls. 782/784).

Manifestação dos Apelantes às fls. 787, renunciando ao prazo recursal.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Rejeito as preliminares de ilegitimidade ativa e passiva, pois tanto a genitora de Flávio, que lhe cedeu a posse, quanto Zeila participaram do contrato de cessão.

Não há prejudicialidade externa, pois a escritura foi reconhecida como válida e o Autor foi declarado como legítimo proprietário.

Entretanto, acolho a preliminar de cerceamento de defesa invocada pelos Réus.

Pela análise dos autos, tem-se que não foi oportunizado às partes a especificação de provas que pretendiam produzir, mesmo com a manifesta intenção dos réus em produzir a prova pericial, que claramente se adequa ao caso.

Tratando-se de ação de indenização por eventuais danos no imóvel, faz-se mister a avaliação técnica a fim de detectar eventual existência dos danos alegados, bem como se os Réus têm responsabilidade.

O próprio Autor requereu na inicial a realização de perícia técnica, e na réplica não se opôs de forma expressa à realização da perícia pretendida pelo Réu, o que revela sua anuência com a produção probatória.

O d. Magistrado “a quo”, porém, julgou antecipadamente a lide, de forma açodada, tendo em vista que a prova não se mostrava suficiente para a solução da lide.

Assim, a preliminar de cerceamento de defesa suscitada pelos Apelantes comporta acolhimento, devendo a r. sentença ser anulada.

Assim sendo, entendo por bem declarar a nulidade da sentença, com o retorno dos autos a origem para que seja oportunizado às partes a indicação de provas que desejam produzir para deslinde do feito, ficando consignado a imprescindibilidade da prova pericial ao caso.

Isso posto, pelo meu voto, **dou provimento** ao recurso **julgo prejudicado** o recurso.

Luiz Antonio Costa
Relator