



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000308426

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029407-93.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MERCI DE SOUZA CASTÃO, é apelada LAURA MARIA BARONE DE LUCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1029407-93.2021.8.26.0100.

Apelante: Merci de Souza Castão.

Apelada: Laura Maria Barone de Luca.

Ação: Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis e Encargos.

Origem: 33ª Vara Cível Central de São Paulo.

Juiz de 1ª instância: Dr. Douglas Iecco Ravacci.

Voto nº 14.433.

PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. Preliminar de deserção que não comporta acolhimento. Hipótese em que a gratuidade da justiça foi deferida por V. Acórdão transitado em julgado. Cerceamento de defesa configurado. Contraste entre a causa de pedir e as teses da ré que evidencia ainda pender controvérsia sobre os fatos ora em análise. Prova documental que não basta para o adequado deslinde da *quaestio*. Instrução oral que se faz impositiva, à luz dos recibos emitidos pela representante legal. Depoimento requerido por ambos os polos. Necessidade. Prematura sentença anulada. Recurso provido, com observação.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 314/317, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido para: a) declarar rescindido o contrato de locação; b) decretar o despejo; c) conceder o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária; d) condenar a ré ao pagamento: d1) dos aluguéis e encargos vencidos e vincendos, no valor de R\$ 32.550,15; d2) da multa contratual equivalente a três aluguéis, a totalizar R\$ 5.604,90.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) o benefício da justiça gratuita já havia sido deferido por V. Acórdão transitado em julgado; b) houve cerceamento de defesa, já que era necessária a oitiva de testemunhas e a prova pericial para avaliar as benfeitorias; c) todos os pagamentos foram realizados à representante do espólio, Sra. Maurita, inclusive os ajustes verbais (de R\$ 1.500,00 mensais) e a

quitação dada por ela, na forma do art. 320 do CC; d) os aluguéis foram vertidos integralmente até março de 2020, restando pendentes os recibos a partir de outubro de 2019; e) inexistência de prova dos débitos de IPTU; f) o imóvel foi utilizado para fins residenciais por mais de 08 anos com concordância tácita do locador e sua representante, vedado o comportamento contraditório, a elidir a multa; g) tem direito a reter e a compensar as benfeitorias (fls. 324/341).

Tempestiva e bem processada, com gratuidade (fls. 293/296 e 303), vieram aos autos contrarrazões (fls. 348/358), com preliminar de deserção.

É a síntese do necessário.

Prima facie, a preliminar de deserção não merece acolhida.

Isto porque, à míngua de prova pré-constituída¹ de realidade econômica diversa e sendo irrelevante a assistência de advogado², há de prevalecer a gratuidade já concedida às fls. 303, após o trânsito em julgado do agravo de instrumento nº 2023483-25.2023.8.26.0000 em 25.08.2023 (fls. 297), a elidir o anacrônico indeferimento às fls. 316:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança de seguro obrigatório. Decisão que determinou o rateio do valor da perícia entre as partes, modulando os efeitos da gratuidade concedida à agravante. Elementos constantes dos autos que comprovam a necessidade de concessão integral da benesse. Hipossuficiência configurada. Pagamento da parte referente ao recorrente que deve observar o previsto no artigo 95, §3º, do CPC e da Lei Estadual no 16.428/2017, além da Resolução CNJ 232. Precedentes.

¹ CPC, art. 434.

² CPC, art. 99, § 4º.

*Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.*³

Fixadas tais premissas, vinga o recurso, forte no cerceamento de defesa.

Com efeito, a graduar a amplitude da pretensão deduzida, aduz a causa de pedir que *a locatária, desde julho de 2019 não cumpre com suas obrigações locatícias e muito menos com as acessórias (sic)* (item 5 – fls. 02).

Alega, ainda, que a ré *incorreu em grave infração contratual pois não somente não cumpriu com os pagamentos das mensalidades locatícias e encargos, como também, o imóvel locado, com fim exclusivo para uso comercial, passou a servir de habitação, a locatária e sua família, sendo portanto cabível a aplicação da multa contratual constante na cláusula 12ª (sic)* (item 8 – fls. 03).

A ré, por sua vez, sustenta que *o valor do aluguel sempre foi ajustado de forma verbal com a Sra. Laurita, e foram pagos INTEGRALMENTE até o mês de março de 2020. No entanto, restou pendente a entrega dos recibos referentes aos meses pagos de outubro e novembro de 2019, além dos meses de janeiro, fevereiro e março de 2020 (sic)* (fls. 75).

Afirma, também, que *os aluguéis dos meses de julho, agosto, setembro e dezembro de 2019, cobrados nestes autos, os respectivos recibos encontram-se acostados à presente contestação. O que demonstra a má-fé da parte requerente, que protesta pelo pagamento de dívida conhecida já paga! (sic)* (fls. 75) e que o IPTU sempre foi pago diretamente ao fisco. Considerando que todos os moradores devem dividir entre si o valor do imposto, ficou acordado entre eles que, a cada mês, alguém pagaria uma parcela. Além disso, a Prefeitura de São Paulo atesta que nenhuma parcela está em aberto, desde o ano de 2008 (sic) (fls. 76).

³ TJSP, AI 2023483-25.2023.8.26.0000, rel. Deborah Ciocci, j. 27.07.2023.

Além disso, os imóveis do prédio sempre foram utilizados como moradia:

Nunca houve qualquer objeção em 08 (oito) anos de duração do contrato, em relação, inclusive, a nenhum morador. E assim sempre foi, desde o primeiro contrato, no ano de 2009, portanto, há mais de 12 (doze) anos.

Sendo certo, inclusive, que a Sra. Maurita, representantes dos proprietários, até mesmo adentrou à residência algumas vezes e nunca houve qualquer problema em relação a isso (sic) (fls. 77).

Realizou benfeitorias necessárias no valor de R\$ 5.893,31 a título de materiais, R\$ 1.600,00 de mão de obra na parte privativa e R\$ 4.000,00 de pedreiro para o conserto do telhado (letra “c” – fls. 85), que devem ser descontados do débito.

Formula, assim, pedido reconvenicional para que *seja a requerente condenada ao pagamento dos valores pleiteados a título de IPTU, e dos meses de julho, setembro e dezembro de 2019, além de todos aqueles que restarem comprovadamente pagos nos autos, mediante as provas que serão produzidas oportunamente, nos termos do artigo 940 do Código Civil, e 343 do Código de Processo Civil, já que a requerente demandou por dívida já paga em parte (sic) (letra “d” – fls. 85).*

Em sede de réplica, o espólio argumenta que *a senhora Maurita Lima Santos, declara ainda que em nenhum momento avençou novos termos contratuais verbalmente com a requerida, apenas por mera tolerância aceitou pagamentos em valor menor, todavia não se constituindo em nova cláusula contratual (sic) (fls. 190) e que a ré confessa quanto ao inadimplemento com as obrigações locatícias em todo período posterior a março de 2020, portanto, 17 meses pelo menos de inadimplemento acumulado (sic) (fls. 193).*

Discorre que *em nenhum momento foi informada, comunicada quanto a necessidade de consertos e reformas (sic)* (fls. 195), apesar de admitir que os valores a título do IPTU, conforme documentos acostados aos autos se encontram adimplidos, conforme documentos anexos, sendo ponto incontroverso seu adimplemento (sic) (fls. 196).

Vê-se, pois, à luz do contraste entre a causa de pedir e as teses de defesa, que ainda pende controvérsia sobre os fatos ora em análise.⁴

Importante ressaltar que ao ser intimados a se manifestarem sobre as provas que pretendiam produzir (fls. 219), o autor requereu a oitiva da Sra. Maurita *porque não somente é citada no contrato como responsável pelos recebimentos e decisões acerca do imóvel, como ainda foi mencionada na peça contestatória pela requerida, assim, é de destacada importância as informações acerca dos fatos destacados nas manifestações de requerente e requerida (sic)* (fls. 222); ao passo que a recorrente pugnou pela oitiva de testemunhas, para comprovar a situação de morada residencial permanente por longo período, bem como os ajustes de valores dos alugueis, bem como dos pagamentos efetuados que não foram considerados pela parte requerente. Por fim, para comprovar que são inúmeras as reclamações dos moradores do prédio, sempre em relação à péssima estrutura, e que NUNCA foram atendidos. Como assumido na réplica, eles sempre ignoravam os pedidos de reforma, e, como se provará, os pedidos foram inúmeros (sic) (fls. 225) e pela produção de prova pericial visando comprovar a realização das obras pela requerida no imóvel, que lhe acarretam o direito de retenção, e que fará correspondência aos recibos de materiais juntados (sic) (fl. 225).

Infrutífera a conciliação (fls. 246/247), sobreveio despacho saneador a deferir a juntada de documentos e a realização de perícia, mantida às fls. 265.

Superada a questão da gratuidade (fls. 293/296), o MM. Juiz deferiu a expedição de mandado de despejo

⁴ CPC, art. 375.

coercitivo, a decidir que a apuração da existência ou não de benfeitorias poderá ser relegada para a fase de liquidação e cumprimento de sentença, a fim de que valores sejam compensados junto ao inadimplemento, devendo as partes apresentarem os memoriais, no mesmo prazo de dias (sic) (fls. 303).

A apelante pleiteou, então, que fosse determinada a realização da prova pericial antes da prolação da sentença, caso contrário, será impossível produzi-la, na medida em que será reintegrado o autor na posse do imóvel, comprometendo todas as benfeitorias que originaram o direito de retenção defendido (sic) (fls. 313).

Ato contínuo foi proferida a r. sentença de procedência, sob o argumento de que:

Nos autos, restou incontroverso o fato de que a ré deixou de pagar os aluguéis e encargos a partir de julho de 2019, acumulando uma dívida que, até a propositura da ação, ultrapassa 19 meses de inadimplência. A requerida, apesar de alegar pagamentos à Sra. Maurita Lima dos Santos, não conseguiu comprovar a quitação dos aluguéis referentes ao período mencionado. A apresentação de recibos parciais e não correspondentes aos meses reclamados pela autora confirma a inadimplência.

O argumento da ré de que os valores de aluguéis eram ajustados verbalmente com a representante da autora não se sustenta, pois as disposições contratuais, devidamente pactuadas por escrito, devem prevalecer. Ademais, a ré não apresentou prova de que esses ajustes verbais alteraram as obrigações contratuais.

A destinação do imóvel para uso residencial, conforme alegado pela ré, configura descumprimento contratual, visto que o contrato de locação previa expressamente a utilização para fins comerciais. A alegação de que a locadora tolerava o

uso residencial não se sustenta, pois a anuência tácita, sem prova escrita, não descaracteriza a infração contratual.(...)

Ainda que a ré alegue ter realizado reparos no imóvel, não há nos autos qualquer notificação ou comunicação à locadora solicitando providências ou autorizando tais obras. A cláusula 8ª do contrato firmado entre as partes é clara ao prever que as benfeitorias realizadas no imóvel não serão indenizáveis, renunciando a ré ao direito de retenção (fls. 315/316).

Resta claro, no meu sentir, que o problema ainda é de fato e não apenas de direito, a não se considerar a prova documental suficiente para o deslinde da *quaestio*, sobretudo porque ambas as partes requereram expressamente o depoimento da testemunha Sra. *Maurita Lima Santos*.

Embora a matéria acerca das benfeitorias dispense a perícia nesta fase processual, ao contrário da cognição do MM. Juiz sentenciante, o ponto do início da inadimplência não restou *incontroverso*, principalmente à luz dos recibos de fls. 101/103 e da suposta anuência ao uso do imóvel como moradia.

Não se descarta, por óbvio, que a mesma procedência pode ser decretada após a produção de provas, mas agora, segundo a minha convicção, não é possível chancelar esse resultado com essas arestas fáticas em aberto.

Todas as questões atreladas à instrução devem ser dirimidas na origem, sobretudo no que tange à prévia definição dos pontos controvertidos, em decisão específica a ser lá proferida.

Ex positis, pelo meu voto, com observação, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para ANULAR a r. sentença e, com isso, DETERMINAR prossiga a demanda nos seus ulteriores termos, com a realização de prova oral em audiência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.