



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312455

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020629-51.2023.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EDISON DO NASCIMENTO SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados FRANCISCA DOROTHEA GARCIA, MARIA APARECIDA ANANIAS e ISABEL CRISTINA GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto: 7988

Apelação: 1020629-51.2023.8.26.0008

Apelante: Edson do Nascimento Silva

Apeladas: Francisca Doroteia Garcia, Maria Aparecida Ananias e Isabel Cristina Garcia

Origem: 1ª Vara Cível do Foro de Tatuapé

MM. Juiz: Fábio Rogério Bojo Pellegrino

APELAÇÃO. Ação de despejo (denúncia vazia).

Respeitável sentença de extinção sem resolução do mérito que reconheceu carência da ação.

Inconformismo do autor.

O autor é sucessor do antigo locador, tendo adquirido por herança o imóvel. Entretanto, negociou o bem com as locatárias. Logo, de sucessor do locador, situação que lhe autorizava ajuizar ação de despejo, passou a ser promitente vendedor, inclusive, recebeu sinal de R\$ 40.000,00 das requeridas, extinguindo a locação, o que afasta a possibilidade de pleitear despejo.

Não se pode acolher a pretensão do autor (seja reconhecida a rescisão do contrato com a consequente reintegração de posse do recorrente no imóvel), porque a celeuma do contrato de compra e venda e a reintegração da posse não pode ser admitida em ação de despejo, cuja posse das requeridas é oriunda de tal contrato e não mais do contrato de locação. Extinção da ação de despejo, por falta de interesse processual, porque a locação não mais prevalece diante da negociação de venda e compra do imóvel. Sentença mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra respeitável sentença que reconheceu a carência da ação de despejo e julgou extinto o processo sem resolução do mérito (p. 298/300).

Irresignado, apela o autor Edson do Nascimento Silva. Alega que durante o tramite processual foi determinada emenda da inicial para que fosse feito pedido de reintegração de posse e não de despejo, mas o juízo julgou a ação como despejo e não como reintegração de posse. Argumenta que a falta de pagamento do preço acordado é causa para a resolução do contrato de compra e venda. Pretende a reforma da sentença, para que seja reconhecida a rescisão do contrato com a consequente reintegração de posse do recorrente no imóvel (p. 303/307).

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 311/315).

Recurso tempestivo, sem recolhimento de preparo, ante a gratuidade da justiça (p. 209/210).

É o relatório.

V O T O.

O autor apresentou (08) oito emendas à petição inicial referentes às decisões de páginas 11/14; 75/76; 136/137; 157/158; 168; 182; 190 e 209/210.

Contudo, importa mencionar apenas as decisões que contribuem para o julgamento deste recurso.

Asseverou o juízo: “a pretensão do autor não pode ser de despejo para uso próprio, mas, antes, deve visar a resolução do contrato de locação (o certo seria “contrato de venda e compra”) e a devolução do valor recebido, com pedido incidental (se assim desejar) de reintegração na posse do bem, devendo para tanto se observar a legislação aplicável ao caso. Emende o autor a inicial, refazendo o pedido nesses termos e adequando a causa de pedir e o pedido ao rito compatível, no mesmo prazo concedido para o recolhimento das custas e despesas, sob pena de indeferimento (p. 136/137).

Em razão da determinação supramencionada, o autor emendou a inicial, sobrevindo a seguinte decisão: “Indefiro o aditamento à petição inicial de fls. 143/156, pois as requeridas encontram-se na posse direta do imóvel por força do contrato de locação de fls. 07/08 e não em razão do contrato de compra e venda de fls. 107/109” (p. 157/158).

Após, o juízo reviu referida decisão, a qual recebeu como emenda, para determinar a inclusão de Maria Luíza Maglia no polo ativo, bem como asseverou que os autores são sucessores do antigo locador, tendo adquirido o imóvel dele. Trata-se, pois, de despejo ajuizado pelo adquirente (p. 209/210).

A emenda que pleiteava a resolução de pacto verbal de compra e venda não foi recebida pelo juízo (fl. 157). Convém notar que este recurso foi interposto apenas em nome do autor Edson Nascimento Silva.

Estabelecidas tais premissas, o autor Edson é sucessor do antigo locador, tendo adquirido por herança o imóvel. Entretanto, ele negociou o imóvel com as locatárias, inclusive, recebeu sinal de R\$ 40.000,00 das requeridas (p. 117); ou seja, de sucessor do locador passou a ser promitente vendedor. Portanto, não se trata de hipótese em que os autores compraram o imóvel locado, razão pela qual não tem aplicabilidade o 8º da Lei 8.245/1991, que autorizaria a ação de despejo.

A sentença resolveu a lide como pleito de ação de despejo por

denúncia vazia e concluiu corretamente pela carência, exatamente porque houve negociação do imóvel com as locatárias, fundamentando que o autor recebeu delas R\$ 40.000,00 a título de sinal em promessa de venda e compra, inexistindo mais a locação (p. 298/300).

Portanto, as discussões sobre o compromisso de compra e venda e a pretensão de reintegração na posse não podem ser admitidas em ação de despejo, pois a posse direta das requeridas passou de locatárias a compromissárias compradoras, devido a promessa da venda e compra. Logo, há mesmo carência na pretensão de despejo.

Portanto, a respeitável sentença deu solução adequada ao litígio.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Majoro os honorários sucumbenciais fixados em (10%) dez por cento, para doze por cento (12%), com base no artigo 85 § 11, do Código de Processo Civil, observada a suspensão da exigibilidade em razão de gratuidade da justiça concedida ao apelante/vencido, diante do que dispõe o artigo 98 § 2º e 3º, do mesmo código.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO
Relator