



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000321869**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060803-20.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IVANI AKEMI KOHARA, são apelados DOMINGOS ZAMBELLI (ESPÓLIO) e PEDRO SALES (INVENTARIANTE).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**ARANTES THEODORO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>APELAÇÃO</b> | 1060803-20.2023.8.26.0100         |
| <b>APELANTE</b> | Ivani Akemi Kohara                |
| <b>APELADOS</b> | Domingos Zambelli e outro         |
| <b>COMARCA</b>  | S. Paulo - 10ª Vara Cível Central |

**VOTO Nº 52.110**

**EMENTA — Locação de imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento. Antecipado julgamento autorizado. Inocorrência de julgamento “ultra petita”. Ação julgada procedente pelos motivos indicados pelo sentenciante, não infirmados na apelação. Recurso não provido.**

Cuida-se de apelação contra sentença que julgou procedente a denominada ação de despejo por falta de pagamento.

A ré pede seja anulada a sentença.

Para tanto ela afirma que foi cerceado seu direito de defesa, eis que foi impedida de produzir provas de seu interesse, o que impõe anular a sentença.

Ao lado disso a recorrente alega que a sentença decidiu *ultra petita*, eis que o pedido consiste no despejo por falta de pagamento, mas restou demonstrado que não houve inadimplência.

A apelante, a propósito, assevera que “fosse considerada a hipótese de rescisão por desinteresse da parte de manter as atuais condições da locação, a via adequada não seria a de Despejo por

*Falta de Pagamento”.*

Recurso regularmente processado e respondido.

**É o relatório.**

I De pronto se consigna que ante a falta de recusa ao pedido de gratuidade processual formulado pela ré na contestação impõe considerar que o benefício lhe foi tacitamente deferido.

Aliás, a Corte incumbida de ditar a inteligência da lei federal já decidiu nessa linha:

*“A ausência de indeferimento expresso e fundamentado acerca do pleito de concessão da benesse implica no reconhecimento de seu deferimento tácito, desde que, obviamente, a parte não tenha praticado qualquer ato incompatível com o seu pleito de concessão dos benefícios da justiça gratuita.”* (REsp. nº 1.721.249-SC, rel. Min. Nancy Andrighi).

Logo, desnecessário novo pedido de gratuidade na apelação.

II A propositura veio fundada na assertiva de que o imóvel de propriedade do espólio autor foi locado verbalmente à ré pelo herdeiro e que desde setembro de 2020 ela efetua o pagamento a ele um valor ínfimo de aluguel de R\$ 400,00, de modo que o espólio nada tem recebido e não concorda com a locação, sendo que a demandada *“há anos se esquivava de receber intimação, notificação e até o Sr. Oficial de Justiça”*.

Sob tal exposição ele pediu fosse decretado o despejo.

Na defesa a locatária alegou que em 2010 ajustou contrato de locação do imóvel com a viúva meeira e com a substituição do inventariante passou a pagar os alugueis por meio de depósito na conta bancária daquele e destacou que *“não há e nunca houve inadimplência e que os herdeiros sempre tiveram acesso à Requerida”*.

Ao lado disso a contestante acrescentou que *“Em fevereiro de 2010, os herdeiros do Domingos Zambelli pediram à Requerida para ser testemunha de uma reclamação trabalhista. Naquela época, a Requerida estava procurando um imóvel para compra e os herdeiros sugeriram que alugasse o apartamento da Rua Visconde Parnaíba nº 41, apto 6 e que, assim que concluíssem o inventário, dariam a ela prioridade na compra”*.

O processo seguiu seu trâmite regular, tendo o Juiz ao final julgado procedente a ação para o fim de *“resolver o contrato de locação firmado entre as partes, decretando, em consequência, o despejo da locatária, concedendo, para tanto, prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária, conforme dispõe o art. 63, § 1º, alínea “b”, da Lei 8.245/91”*, desfecho que assim justificou:

*“Restou incontroversa a celebração de contrato de locação entre as partes nos termos descritos na inicial. Desta forma, a regra é o cumprimento das obrigações estipuladas no instrumento contratual (pacta sunt servanda) e eventuais fatos modificativos ou extintivos destas obrigações devem ser comprovados.*

*Em que pese a alegação da requerida que não houve inadimplência, resta comprovado nos autos que houve tentativa de contato com a àquela para repactuar os valores vigentes, conforme contrato de locação de fls. 69/72.*

*Por fim, eventuais entraves financeiros não se caracterizam como caso fortuito ou força maior e não obrigam o locador a*

*aguardar que o locatário consiga nova fonte de renda, sem cobrar os valores devidos.*

*Assim, impõe-se o acolhimento da pretensão inicial, impondo-se a desocupação do imóvel, nos termos requeridos na inicial.”*

Pois bem.

A lei processual admite o julgamento antecipado quando não houver necessidade de produção de outras provas (artigo 355) e, ao lado disso, ela autoriza o Magistrado a dispensar provas inúteis ou impertinentes (artigo 370).

Assim é porque vigora o princípio da livre convicção, segundo o qual o julgador é o destinatário da prova, podendo então dispensar a instrução se constatar que os elementos informativos já presentes se mostram suficientes à formação de seu convencimento.

Nesse sentido enfatizou a Corte incumbida de ditar o entendimento da lei federal:

*“Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o juízo acerca da necessidade ou não da produção de prova é uma faculdade do magistrado, a quem caberá decidir se há nos autos elementos e provas suficientes para formar sua convicção. O juiz, com base em seu convencimento motivado, pode indeferir a produção de provas que julgar impertinentes, irrelevantes ou protelatórias para o regular andamento do processo, o que não configura, em regra, cerceamento de defesa.”* (AgInt no AREsp 911.218/BA, rel. Min. Luís Felipe Salomão, 09/10/2018).

Note-se, ainda, que a demandada não dependia da abertura de instrução para juntar documentos, eis que pelo regime da lei documentos podem ser levados aos autos a qualquer tempo antes do julgamento e sem necessidade de prévia autorização judicial.

Logo, não se pode abonar a alegação de que a falta de abertura de instrução maculou o julgamento.

Caso não é, tampouco, de se dizer que houve

julgamento “*ultra petita*”.

De fato, vício dessa sorte, quando presente, não justifica invalidar a sentença, bastando reduzi-la aos limites do pedido.

Aliás, a própria Corte incumbida de ditar o entendimento da lei federal firmou posição nesse sentido, isto é, de que “o reconhecimento do julgamento *ultra petita* não implica a anulação da sentença; seu efeito é o de eliminar o excesso da condenação” (REsp. nº 84.847-SP, 3ª Turma, rel. Min. Ari Pargendler).

Contudo, nem era essa a situação dos autos.

Realmente, o que a recorrente aqui aponta como caracterizador de julgamento “*ultra petita*” em verdade a isso não corresponde, eis que apenas retrata seu inconformismo com a decretação do despejo.

Como se vê na petição inicial o autor requereu a decretação do despejo da ré mediante duplo fundamento, isto é, (1) por ter a locatária deixado de pagar os aluguéis e (2) por ter deixado de atender os pedidos para regularizar a ocupação e alterar o valor do aluguel.

Logo, não há que se falar em sentença *ultra petita* ou inadequação da via processual.

Razão não há, portanto, para se anular a sentença ou alterar o seu desfecho.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe agravar a condenação da recorrente em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor indicado na sentença, observada a gratuidade processual.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

**ARANTES THEODORO**  
Relator