



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000322156

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000826-14.2023.8.26.0160, da Comarca de Araraquara, em que é apelante ALVARINA VITA LUPPI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ACIDELMA JERONIMO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Acolheram a preliminar e deram provimento. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39102

Apelação Cível nº 1000826-14.2023.8.26.0160

Comarca: Araraquara – 6ª Vara Cível

Apelante: Alvarina Vita Luppi (autora)

Apelada: Acidelma Jeronimo (ré)

Juiz Prolator: Humberto Isaias Gonçalves Rios

APELAÇÃO. Locação residencial. Ação de despejo para venda cumulada com rescisão de contrato verbal e cobrança de acessórios. Insurgência em face da r. sentença que extinguiu o feito, sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil – CPC. Parte autora que pretende a reforma do julgado, para que seja decretada a nulidade da sentença. Preliminar de cerceamento de defesa decorrente do julgamento da lide sem que fosse oportunizada a produção de prova testemunhal. Acolhimento. Alegação no sentido de que o contrato de locação fora firmado verbalmente. Controvérsia fática quanto à existência da alegada relação locatícia entre as partes. Prematuro o julgamento antecipado da lide. Provas requeridas pela autora que se mostravam essenciais ao deslinde da causa para o esclarecimento dos pontos controvertidos. Sentença anulada. **Preliminar acolhida. Recurso provido, nos termos do acórdão.**

Cuida-se de recurso de apelação interposto por ALVARINA VITA LUPPI (autora), representada por sua curadora especial Maria Aparecida Lupi, contra a r. sentença de fls. 110/112 que, em *ação de despejo para venda cumulada com rescisão de contrato verbal e cobrança de acessórios* promovida pela ora apelante em face de ACIDELMA JERONIMO (ré), ora apelada, extinguiu o feito, sem resolução do mérito, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil - CPC. Condenada a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais), nos termos do artigo 85, §8º do CPC.

Nas razões recursais de fls. 115/119, a parte autora, preliminarmente, alega o feito foi extinto diante da inexistência de contrato locatício escrito; que a sentença padece de nulidade por cerceamento de defesa, diante do julgamento antecipado da lide, sem que fosse oportunizada a produção de prova testemunhal postulada, por intermédio da qual se comprovaria a existência de relação locatícia entre as partes e as *condições para que a apelada ficasse no imóvel feitas de forma verbal*. Sustenta que *ingressou com a presente ação de despejo c.c. tutela antecipada para uso próprio consistente na venda para aquisição de outro imóvel na cidade onde reside atualmente (Descalvado/SP); que sequer foi dada a oportunidade de comprovação por meio da instrução, debates e julgamento o direito da autora/apelante em conseguir promover os meios necessários para a comprovação do pedido inicial; que as condições para que a apelada pudesse continuar no imóvel após saída da apelante foram verbalizadas de forma onerosa e caso houvesse descumprimento seria dada a sua saída; e que o contrato de locação verbal é válido.*

Pugna seja decretada a nulidade da sentença ante a ocorrência de cerceamento de defesa, para que os autos *retornem à origem para a necessária instrução, debates e julgamento*. Subsidiariamente, pleiteia pela reforma da r. sentença, decretando-se a total procedência da ação, a fim de que seja determinado o despejo da ré do imóvel *sub judice*.

Recurso tempestivo e sem recolhimento do preparo, vez que a apelante é beneficiária da justiça gratuita (fl. 46).

Contrarrazões às fls. 133/136.

Parecer da procuradoria Geral de Justiça às fls. 150/156, pela *anulação da r. sentença por cerceamento de defesa, abrindo-se a instrução probatória*.

Oposição ao julgamento virtual manifestada pela autora à fl.
148.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso – o que se faz no nos estreitos limites do princípio dispositivo, consubstanciado no brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*.

Consta do relatório da r. sentença de primeiro grau, aqui adotado:

“*Vistos.*

Alvarina Vita Lupi, com qualificação e representação nos autos, civilmente incapaz, representada por sua curadora, Maria Aparecida Lupi, igualmente qualificada, intentou ação que titulou de despejo c/c rescisão de contrato e cobrança de acessórios em face de Acidelma Jerônimo, igualmente qualificada e representada, dizendo, em resumo, ser proprietária do imóvel "objeto da presente demanda" o qual a ré estaria ocupando sem pagar IPTU, contas de água e acessórios, o que gerou a propositura de ações em seu desfavor. Afirmou que tentou por diversas vezes "contornar a situação", mas a requerida não demonstrou interesse em resolver as pendências, razão da propositura da demanda. Dissertou sobre questões de fato e (que entende) de direito, deduzindo pretensão voltada à concessão em seu benefício da gratuidade da justiça, com a final procedência da ação para que a ré deixe o imóvel e indenize-a pelos danos causados e dos aluguéis acrescidos de atualização e multa. À causa atribuiu o valor de R\$ 1.395,09. Juntou

documentos. Emendou a inicial.

A vestibular foi recebida e a gratuidade processual deferida (p. 46).

A requerida foi citada (p. 73).

Ao contestar a ação, Acidelma da Silva, em preliminar, deduziu pretensão voltada à extinção do processo sem julgamento de mérito; e, quanto a este, afirmou inexistir qualquer relação contratual entre as partes, sustentando que mora no imóvel a mais de vinte (20) anos e nunca pagou nada por isso, já que fora convidada a morar no imóvel; e que assim o fazia porque mantinha relação de união estável com o filho da autora, com quem teve filhas, que são netas da requerente, as quais moram consigo na mesma casa. Deduziu pretensão voltada à concessão da gratuidade da justiça, com o reconhecimento de que a requerente litiga de má-fé, com a extinção do processo sem julgamento de mérito ou sua improcedência, com a condenação da parte autora nos consentâneos da sucumbência (pp. 74/87). Juntou documentos.

Houve réplica (pp. 100/2), tendo o Parquet postulado pela intimação das partes para dizerem sobre as provas que pretendiam produzir (p. 108).”

Pois bem.

O recurso comporta provimento quanto à ocorrência de cerceamento de defesa.

Restou controvertida a questão no que concerne à existência

da alegada relação locatícia entre as partes.

As provas requeridas pela autora, portanto, se mostravam essenciais ao deslinde da causa para o esclarecimento dos pontos controvertidos.

Portanto, diante da necessidade de instrução probatória para a aferição de aspectos relevantes da lide, revelou-se prematuro o seu julgamento antecipado.

Ante a divergência entre as alegações fáticas discorridas pelas litigantes, era de rigor a produção da prova oral postulada.

Na hipótese dos autos, ao não oportunizar à parte a produção das provas pretendidas, restou configurado o cerceamento de defesa e a ofensa ao princípio do contraditório.

Conforme bem pontuado pelo *parquet* às fls. 150/156:

“(...) tenho que o recurso merece provimento para a nulidade da sentença com a abertura da instrução processual.

Inicialmente destaco que, ao contrário do que decidido, apesar de deficiente a inicial, houve aditamento a ela (fls. 49/50), onde a autora esclareceu a existência da relação locatícia e a pretensão de desocupação forçada pelo desejo de venda do imóvel, bem assim, o interesse no recebimento dos valores não pagos de IPTU.

E, nesse sentido, há uma notificação extrajudicial (fls. 37/40).

Pois bem.

Se em contestação, a requerida afirma a relação parental e, assim, diz o uso do imóvel com permissão, ao que se compreende, em comodato, isso é matéria de mérito a ser regularmente apreciado na instrução processual.

Como se sabe, não há forma prevista em Lei para o contrato de locação, sendo possível o contrato não escrito (verbal), estando a jurisprudência repleta de julgamentos reconhecendo o direito subjetivo ao despejo em casos que tais.

Lado outro, se a versão da requerida é crível. Da mesma maneira, não vem substanciada em prova documental suficiente, nada obstando, exemplificativamente, a conclusão de que no início a relação era gratuita, passando a forma locatícia.

Vale dizer, os fatos se mostram controvertidos, mostrando-se necessária a instrução probatória para regular apuração.

E, diga-se que em Primeiro Grau, a autora protestou provar os fatos por meio de prova oral, documental e técnica (fls. 100), tendo o Ministério Público de Primeiro Grau encampado a alegação de locação verbal desde o início (fls. 55), manifestando-se ao final pela intimação das partes para especificação de provas (fls. 108).

Entretanto, impedindo o desenvolvimento válido do processo, veio a r. sentença, ora recorrida, extinguindo o feito sem julgamento de mérito, conforme destacado.

Ao contrário do que decidido, a pretensão deduzida é muito clara, percebida ab initio pelo I. representante do Ministério Público (fls. 55), como destaco:

(...)

Trata-se de ação de despejo para venda c.c. rescisão de contrato verbal e cobrança de acessórios, proposta por ALVARINA VITA LUPI, representada pela curadora Maria Aparecida Lupi, em face de ACIDELMA JERONIMO.

(...)

Deste modo, ao contrário do que decidido, possível o contrato verbal na espécie e estando suficientemente deduzida a pretensão, a apresentação de contestação, tornando controvertido o direito, não autoriza, por si, o reconhecimento da falta de interesse. Claro que não, a hipótese é de instrução processual.

Portanto, a decisão que, em verdade, foi tirada de surpresa em relação a expectativa das partes, se mostrou absolutamente prematura, representando efetivo cerceamento a defesa.

Por certo, quando o juízo impede a produção da prova requerida pela parte e julga contra ela ocorre cerceamento de defesa.

Confira-se, a respeito, julgados mencionados por THEOTONIO NEGRÃO, JOSÉ ROBERTO F. GOUVÊA, LUIS GUILHERME A. BONDIOLI e JOÃO FRANCISCO N. DA FONSECA em nota ao art. 355 do CPC:

Não é lícito ao juiz, após indeferir a produção de provas por uma das partes, decidir contra ela, sob o argumento de que suas alegações não foram comprovadas (STJ-3ª T., AI 679.462-AgRg, Min. Gomes de Barros, J. 9807, DJU

27.8.07). No mesmo sentido: STJ-2ª, REsp 646.648, Min. Herman Benjamin, J. 16.8.07, DJU 8.2.08; RT 862/229.¹

É indiscutível a existência de fato controvertido e essencial para o desate da causa, sobre o qual não houve suficiente produção de elementos probatórios, em detrimento do direito fundamental à prova.

Nos termos e em que proferida, a r. sentença recorrida violou o princípio do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório. Deve, portanto, ser desconstituída.

Há que se lembrar que a convicção do juiz exige bases racionais, incabível, no caso concreto, a exegética adota, mesmo porque, repita-se, os fatos são controvertidos, não cabendo antecipação de mérito sem que se permita a ampla produção de provas.”

Desta forma, deve ser anulada a sentença e determinado o prosseguimento do feito na origem, para a produção da prova oral pleiteada.

Por derradeiro, tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso de apelação para, **acolhendo a preliminar de cerceamento de defesa**, anular integralmente a sentença de fls. 110/112 e os atos decisórios a ela posteriores, bem como para determinar o retorno dos autos à origem, para a produção da

¹ Código de Processo Civil e legislação processual em vigor. 47ªed. São Paulo: Saraiva, 2016. P. 429



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

prova oral pleiteada pela autora, conferindo-se, após, o regular prosseguimento do feito e novo julgamento ao final.

ISSA AHMED
RELATOR