



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000344242

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000954-38.2024.8.26.0115, da Comarca de Campo Limpo Paulista, em que é apelante/apelada DIONICEIA DE SIQUEIRA BUENO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes MARIA DO ROSÁRIO RIÇAS (JUSTIÇA GRATUITA) e HELLEN RIÇAS DE ANDRADE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da autora-reconvinda, restando prejudicado o recurso da ré-reconvinte. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000954-38.2024.8.26.0115

Comarca: CAMPO LIMPO PAULISTA – 1ª Vara

Juiz: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Apelante/Apelado: Dioniceia de Siqueira Bueno

Apdos/Aptes: Maria do Rosário Riças e Hellen Riças de Andrade

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS QUE COMPROMETEM A HABITABILIDADE DO IMÓVEL LOCADO. RECONVENÇÃO. PARTES QUE POSTULARAM A REALIZAÇÃO DE PROVA ORAL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. HIPÓTESE EM QUE EXISTE CONTROVÉRSIA A RESPEITO DE FATO, A ENSEJAR DILAÇÃO PROBATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. SENTENÇA ANULADA. RECURSO DA AUTORA-RECONVINDA PROVIDO, PREJUDICADO O DA RÉ-RECONVINTE. Uma vez estabelecida a controvérsia a respeito do fato principal e sendo insuficiente a prova colhida para o devido esclarecimento, impunha-se admitir a dilação probatória, notadamente a prova oral, máxime porque oportunamente requerida por ambas as partes. Assim, a realização do julgamento acabou por cercear o direito da autora-reconvinte à completa colheita das provas, o que determina o reconhecimento da nulidade da sentença, com o retorno dos autos ao Juízo de origem, onde haverá de ser completada a instrução.

Voto nº 59.166

Visto.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual proposta por DIONECÉIA DE SIQUEIRA BUENO em face de MARIA DO ROSÁRIO RIÇAS, seguida de reconvenção entre as partes contrapostas, com a inclusão da reconvinte HELLEN RIÇAS DE ANDRADE.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedentes os pedidos formulados na ação principal e na reconvenção, estabelecendo a responsabilidade das partes pelas despesas processuais e condenando-as ao pagamento de honorários advocatícios no importe de 10% do valor da causa para a autora-reconvinda, e 10% sobre o valor da reconvenção para a ré-reconvinte, com a ressalva da inexigibilidade decorrente da decorrente da gratuidade judicial.

Inconformadas, apelam as partes.

Em suas razões recursais, a autora-reconvinda sustenta a ocorrência de vício processual por cerceamento de defesa, isto em virtude da realização do julgamento antecipado da lide, pugnando pela anulação da sentença. Além disso, o magistrado *a quo* concedeu à ré-reconvinte a benesse da justiça gratuita sem que esta tivesse juntado aos autos qualquer documentação comprobatória de sua real incapacidade de recursos. Ademais, ante a impossibilidade de habitar o imóvel, em decorrência de infiltrações, umidade excessiva, alagamentos e encanamentos entupidos, faz jus à devolução do depósito caução.

A ré-reconvinte, por sua vez, alega que a suposta ilegitimidade da reconvinte Hellen não é passível de reconhecimento, vez que inegavelmente foi prejudicada pelo ato ilícito da autora-reconvinda, que não notificou previamente a sua saída do imóvel. A autora-reconvinda praticou ato ilícito ao rescindir unilateralmente o contrato, e por isso deve indenizar os danos extrapatrimoniais causados por sua conduta. O imóvel locado foi danificado de maneira significativa pela locatária, que, dessa forma, deve custear os reparos. Pugna também pelo recebimento da multa proporcional em virtude da rescisão antecipada, nos termos do artigo 4º da Lei nº 8.245/91.

Recursos tempestivos e bem processados, sendo que apenas a autora-reconvinda apresentou resposta. Há isenção de preparo.

É o relatório.

2. A autora-reconvinda ajuizou a presente ação de rescisão contratual alegando que firmou contrato de locação com a ré-reconvinte, tendo como objeto o imóvel situado na Rua Armando Lenhaioli, nº 160, no bairro Conjunto Habitacional São José, em Campo Limpo Paulista/SP, com o objetivo de utilizá-lo como residência. O contrato foi assinado em 16 de junho de 2023, para vigorar por 12 meses. Poucos dias após mudar-se para o imóvel, constatou a existência de problemas no encanamento do esgoto e na parte elétrica, tendo ocorrido, inclusive, um curto-circuito que danificou sua geladeira. No mês de novembro, devido às chuvas, a cama de seu filho foi danificada pela enchente no quarto localizado no porão da residência, além de a cozinha apresentar goteiras no teto. Diante dos problemas, entrou em contato com a proprietária para tentar solucionar o impasse, mas foi informada de que nada poderia ser feito em relação às infiltrações, umidade e alagamentos, e que, se quisesse rescindir o contrato, seria cobrada a multa contratual. Em razão dos inúmeros problemas no imóvel, cuidou de desocupá-lo em 17 de fevereiro de 2024, efetuando o pagamento das contas de consumo. Daí o pleito de rescisão do contrato de locação, em razão do inadimplemento da ré, bem como de condenação à restituição dos valores pagos antecipadamente à ré a título de garantia contratual. E se Juízo reconheça a necessidade de pagamento de multa contratual pela rescisão, que seja arbitrada em seu favor, condenando-se a parte ré ao pagamento do equivalente a três vezes o valor do último aluguel

A ré apresentou contestação com reconvenção, alegando, em síntese, que o aluguel provisório foi pactuado em R\$ 1.500,00, com

aumento para R\$ 2.000,00 após 12 meses, caso a autora exercesse moradia, e majoração do valor se montasse um ateliê. A autora renunciou à parte do ateliê e pactuou o uso do imóvel para fim único de moradia, contudo, passou a realizar serviços de costura na residência, explorando o imóvel comercialmente, apesar da expressa vedação contratual. Alegou que é pessoa idosa, com depressão e transtorno de ansiedade generalizada, sendo curadora de seu filho diagnosticado com esquizofrenia, e que ela e sua filha dependem do aluguel da residência para sobreviver. Após anos de dedicação e trabalho árduo, concluiu a reforma completa do imóvel para garantir que ele estivesse em perfeito estado para locação, agindo sempre com boa-fé para evitar prejuízos aos inquilinos. Quanto aos problemas hidráulicos, a demora no reparo do esgoto decorre de demora por parte da Sabesp; de sua parte, sempre se prontificou a prestar assistência. Ofereceu à autora a possibilidade de desocupação do imóvel sem ônus, mas ela decidiu permanecer, aceitando tacitamente as condições do bem, sendo certo que os problemas foram totalmente reparados. Ao retomar a posse do imóvel, o encontrou em estado diverso, com paredes rabiscadas, visivelmente sujas, pisos danificados, vidros quebrados e diversas outras avarias, que seriam de responsabilidade da locatária reparar. Recomendou à locatária a necessidade de cuidar do piso laminado e não arrastar móveis sobre ele. Sustentou que a autora abandonou o imóvel com o objetivo de não adimplir com as verbas necessárias para repará-lo. Por meio de reconvenção, alegou que sua filha necessitava dos valores advindos do aluguel da casa para se sustentar na capital, estando lá para se capacitar a assumir vaga de emprego, situação que foi impedida pela autora-reconvinda. A falta de aviso prévio quanto à intenção de desocupação impossibilitou a tomada de medidas para manter o seu sustento, uma vez que dependia do valor do aluguel, de modo que sofreu grande abalo emocional. Diante disso, pleiteou a improcedência do pedido formulado na ação e a condenação da autora-reconvinda ao ressarcimento dos danos

materiais, no importe de R\$ 6.262,50, e dos danos morais, no valor de R\$ 4.000,00, além do pagamento de multa proporcional na quantia de R\$ 1.500,00.

Sobreveio manifestação da autora-reconvinda, na qual, além de reiterar os termos da petição inicial e impugnar o pedido de gratuidade judicial formulado pela ré-reconvinte, alegou que esta contestou os fatos apresentados na petição inicial sem trazer qualquer prova de que o valor do aluguel pactuado era diferente do alegado, ignorando o valor estabelecido no contrato de locação firmado entre as partes. Aduziu que há, por parte da ré-reconvinte, nítida confissão quanto à existência de ao menos um dos problemas que tornavam o imóvel inabitável: o vazamento do esgoto, já que a ré atribui à concessionária de serviços públicos (Sabesp) a responsabilidade pelo fato. A ré nunca buscou resolver a questão de forma pacífica, pois reteve seu depósito caução e não consertou os problemas apontados, o que a levou a ter de alugar uma nova casa às pressas. Quanto à reconvenção, alegou que não possui qualquer vínculo jurídico com a reconvinte Hellen, pois o contrato de locação firmado entre as partes possui efeitos apenas entre as contratantes. Sustentou que o suposto orçamento juntado aos autos não pode ser considerado como comprovação da existência dos danos no imóvel alegado pela reconvinte.

A sentença reconheceu a improcedência dos pedidos formulados na inicial, bem como a pretensão reconvenicional.

O conjunto probatório ficou restrito à apresentação de documentos. Não houve colheita de prova oral e nem pericial.

E uma vez colocadas em confronto as versões, logo se percebe que há controvérsia quanto ao fato principal, cujo esclarecimento é

fundamental para a análise do direito da autora à rescisão do contrato por culpa da locatária, tornando necessário averiguar se o imóvel apresentava vícios que impossibilitavam a sua utilização pela locatária.

O ilustre juiz sentenciante julgou improcedente o pedido da ação principal por entender que não era possível concluir se as avarias alegadas como motivo da inexecução ocorreram antes ou depois do ingresso da autora no imóvel (fl. 116).

Ocorre que, instada a especificar as provas que pretendia produzir, a autora-reconvinda pugnou expressamente pela oitiva de testemunhas, *“com o objetivo de se comprovar que o imóvel encontrava-se imprestável para a habitação e que o mesmo foi devolvido à parte contrária sem qualquer dano causado pela autora”* (fl. 97/98).

Assim sendo, com o devido respeito ao posicionamento adotado pela sentença, os elementos de prova apresentados, em verdade, não foram suficientes para elucidar de forma adequada a discussão, pois não permitem formar segura conclusão.

Portanto, a dilação probatória se mostrava indispensável para o adequado esclarecimento dos fatos, de modo que a realização do julgamento antecipado acabou por afastar a possibilidade de produção de provas pertinentes e relevantes para o desfecho da lide, não permitindo a apuração devida.

Identifica-se o vício de cerceamento do direito processual da parte, fato que impõe anular o processo a partir da sentença e determinar o retorno dos autos ao Juízo de origem, a fim de que seja completada a instrução, com a realização da prova oral postulada por ambas as partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

3. Ante o exposto, e nesses termos, dou provimento ao recurso da autora-reconvinda, restando prejudicada a análise do apelo da ré-reconvinte.

ANTONIO RIGOLIN
Relator