



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353577

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004399-27.2023.8.26.0462, da Comarca de Poá, em que é apelante VANESSA CAMPANILE CONCEIÇÃO, é apelado JANETE RAUGATH DE AZEVEDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 35985

APELAÇÃO N°: 1004399-27.2023.8.26.0462

COMARCA: POÁ

APTE.: VANESSA CAMPANILE CONCEIÇÃO

APDA.: JANETE RAUGATH DE AZEVEDO

AÇÃO DE DESPEJO COM RECONVENÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Autora que pretende o despejo por falta de pagamento. Reconvenção da ré alegando tratar a relação de comodato verbal. Sentença de extinção da ação principal ante a desocupação do imóvel e improcedência da reconvenção. Apelo da ré reconvinte. Julgamento antecipado da lide, com decreto de improcedência da reconvenção. Elementos presentes nos autos que se mostram insuficientes para comprovar requisitos essenciais à suposta existência de comodato. Contrato de locação de outro imóvel que sugere o encerramento do contrato de locação firmado com a autora. Comprovantes de gastos com a reforma do imóvel (fls. 64/88) conjuntamente com a assertividade da narrativa, demonstram a probabilidade do direito pleiteado. Necessidade de observância ao contraditório e à ampla defesa. Sentença anulada, para determinar a abertura da fase instrutória, intimando-se as partes para especificar e justificar a pertinência das provas que pretendem produzir no prazo de 05 (cinco) dias. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de “AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO COM PEDIDO LIMINAR” (*sic*) movida por JANETE RAUGATH DE AZEVEDO em face de VANESSA CAMPANILE CONCEIÇÃO.

A r. sentença de fls. 224/229 (disponibilizada no DJe de 30/08/2024 – fls. 231), julgou a ação nos seguintes termos:

“Por todo o exposto, JULGO EXTINTO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, nos termos do art. 485, inc. VI, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10 % do valor da causa, observado o disposto no art. 85, §2º, do Novo Código de Processo Civil. Suspendo a exigibilidade das verbas de sucumbência na forma do art. 98, §3º, do Novo Código de Processo Civil.

JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS RECONVENCIONAIS, e resolvo o mérito nos termos do art. 487, inc. I, do Novo Código de Processo Civil.

Condeno o reconvinte ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 15 % do valor da causa atualizado, observado o disposto no art. 85, §2º, do Novo Código de Processo Civil. Suspendo a exigibilidade das verbas de sucumbência na forma do art. 98, §3º, do Código de Processo Civil.”

Inconformada, apela a ré reconvinte (fls. 232/241).

Alega, preliminarmente, que houve cerceamento de defesa, pois *“questões somente poderiam ter sido dirimidas e esclarecidas por meio de prova testemunhal e depoimento pessoal das partes, como foi requerido às fls. 46, 176 pela apelante, bem como o depoimento pessoal requerido pela apelada às fls. 6, sem que houvesse em momento algum a dispensa da produção de tais provas pelas partes.”* (fl. 237).

Sustenta que *“a sentença proferida sem conceder oportunidade às partes de apresentarem as provas dos fatos*

constitutivos de seu direito dentro da audiência de instrução, culminou em equívocos insanáveis ao processo.” (fl. 237).

Aduz que “é impossível que se pudesse formar o convencimento do juízo a quo tão somente com as provas documentais conflitantes entre si produzidas nos autos, tornando-se imprescindível a realização de audiência para atingir a verossimilhança dos fatos analisados e a congruência da sentença.”. (fl. 237).

Aponta que “na remota hipótese de não se anular a sentença ora hostilizada, esta ainda comportaria reforma para a) falta de interesse, uma vez que se trata de contrato de comodato verbal e não contrato de locação, nem se mencionar o débito em aberto; b) condenar a reconvinada, ora apelada, ao ressarcimento pelas obras realizadas no imóvel, que se encontrava abandonado desde o fim do contrato de locação.” (fl. 238).

Entende que “Muito embora o comodato pudesse ser facilmente provado se tivesse sido concedida a oportunidade de audiência de instrução, este pode ser observado pelas mensagens de whatsapp juntadas pela própria apelada (fls. 167 dos autos), no qual a ora apelante envia ao patrono da apelada os recibos e prestação de contas dos gastos com a reconstrução do imóvel. Tanto que após a desocupação do imóvel ocorrida em julho de 2021, não se falou mais em aluguéis nas mensagens juntadas. A comprovação do comodato efetivamente se daria em audiência de instrução com oitiva de testemunhas e depoimento das partes.” (fl. 239).

Diz que “Ainda que assim não fosse considerado, devemos observar que os gastos com a reconstrução do imóvel foram necessários, com alvenaria, janelas, portas, telhados, rede elétrica e hidráulica, não se tratando de benfeitorias úteis, tampouco supérfluas, mas necessárias e imediatas. Como podemos observar das fotos

apresentadas às fls. 77 e ss. Dos autos, além da lista de gastos.” (fl. 241).

Entende que “a sentença deva ao menos ser reformada para condenar a apelada ao ressarcimento pelas despesas com a reconstrução do imóvel, que foram plenamente justificadas e comprovadas nos autos.” (fl. 241).

Requer o provimento do recurso, “para cassar a sentença por nulidade, determinando a designação de audiência de instrução na forma legal, ou, se assim não entender esta Colenda Turma, para reformar a r. sentença apelada, para reconhecer a relação de comodato (e não de locação) entre as partes, bem como para condenar, independente da relação de comodato ou locação, a apelada ao ressarcimento da apelante pelos gastos que teve com a reconstrução do imóvel.” (fl. 241).

Tempestivo, o recurso foi devidamente processado, isento de preparo, por ser a parte beneficiária da gratuidade da justiça (fl. 135).

Contrarrazões pela autora às fls. 245/265.

É o relatório.

Trata-se de ação de despejo e reconvenção, na qual a autora alega ser herdeira da proprietária do imóvel locado, cujo contrato de locação findou em 19/08/2019. Em ação de inventário, ficou determinado o depósito judicial dos valores de aluguel, contudo a requerida teria restado inadimplente, pugnando a autora pelo despejo.

Em contestação e reconvenção, a requerida afirma que a atual relação não é locatícia, mas sim de comodato, tendo em vista o acordo verbal celebrado com o advogado do espólio, em troca de benfeitorias no imóvel.

Conforme relatado, a r. sentença jugou extinta a ação de despejo, em razão da desocupação do imóvel, bem como julgou improcedentes os pedidos reconventionais.

Ressalvado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, a sentença deve ser anulada, para reabertura da fase instrutória.

O provimento jurisdicional entendeu pela validade do contrato de locação, por prazo indeterminado, bem como a ausência de autorização expressa da locadora ou do juízo para a realização das reformas.

Entendeu o juízo que não restou comprovado o comodato verbal e que a parte não fez qualquer início de prova das suas alegações.

Contudo, entende-se que, diferentemente do fundamentado pela r. sentença, os elementos presentes nos autos não se mostram suficientes para comprovar satisfatoriamente as particularidades que permeiam a suposta relação jurídica firmada entre as partes.

Conquanto os documentos de fls. 12/15 demonstrem que houve relação locatícia entre as partes, tem-se que a presunção de continuidade do contrato pelo prazo indeterminado e a inexistência de comodato verbal baseado nestes escassos elementos se mostra precipitado.

Ressalta-se que a requerida apresentou contrato de locação de outro imóvel iniciado em 23/07/2021 (fls. 58/63), sugerindo que houve o encerramento do contrato de locação firmado com a autora em 2017.

De outro giro, os documentos colacionados pela apelante, referentes à reforma do imóvel (fls. 64/88) conjuntamente com a assertividade da narrativa, demonstram a probabilidade do direito pleiteado, a fulminar eventual procedência da demanda, sem que seja previamente oportunizado a produção das provas postuladas pela requerida (fls. 46 e fls. 176) e eventuais provas pleiteadas pela autora, preservando-se os princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

Portanto, com a devida vênia ao entendimento do MM. Juízo *a quo*, compreende-se necessária a anulação do provimento jurisdicional de fls. 224/229, com a abertura da instrução processual, intimando-se as partes para que especifiquem e justifiquem a pertinência das provas que pretendem produzir em 05 (cinco) dias.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se parcial provimento** ao recurso, para anular a r. sentença e determinar o prosseguimento do feito, com a abertura da fase instrutória, nos termos acima estabelecidos.

MARY GRÜN

Relatora