



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015347-38.2023.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SERGIO DA FONSECA, é apelada JESSICA AZEVEDO DA FONSECA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: São Paulo

Apelante: Sergio da Fonseca

Apelado: Jessica Azevedo da Fonseca

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Adaisa Bernardi Isaac Halpern

VOTO Nº 11459/2025 (EMG)

APELAÇÃO – Locação de Imóvel – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido de cobrança – Pretensão fundada em contrato de locação celebrado de forma verbal – Sentença prematura, com decreto de improcedência, por ausência de comprovação do vínculo jurídico – Preliminar de cerceamento de defesa acolhida – Julgamento antecipado da lide admitido quando suficientes os elementos de prova constantes nos autos – Art. 355, I, CPC – Necessidade de oportunizar a produção de prova do fato constitutivo do direito alegado – Sentença anulada – Recurso PROVIDO, com determinação

Trata-se de apelação interposta por **SERGIO DA FONSECA** em face de **JESSICA AZEVEDO DA FONSECA** contra a r. sentença proferida a fls. 71/73, que julgou improcedente a pretensão inicial e condenou o autor ao pagamento das custas e das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 1.000,00.

O autor opôs embargos de declaração a fls. 76/80, que foram respondidos a fls. 84/87 e rejeitados pela decisão proferida a fls. 90.

Em suas razões recursais a fls. 93/106, o autor sustenta que (i) é proprietário de fração ideal equivalente a 1/7 do imóvel locado a sua sobrinha; (ii) o seu irmão, coproprietário do imóvel, fez proposta de compra a fim de sanar a celeuma, mas restou infrutífera; (iii) a ré apresentou a contestação de maneira intempestiva, incidindo, assim, os efeitos da revelia, inclusive a presunção de veracidade das alegações de fato; (iv) é vedado ao magistrado se utilizar do conteúdo da contestação intempestiva na formação do seu

convencimento; (v) não há forma prescrita para o contrato de locação; (vi) cerceamento de defesa porquanto não é suficiente a alegação da ré de permanência pacífica no imóvel sem a oitiva dos demais herdeiros. Pugna o provimento do recurso e, por conseguinte, a reforma da sentença.

Recurso tempestivo e com guia e comprovante de pagamento do preparo carreados a fls. 107 e 108, respectivamente.

Nas contrarrazões a fls. 112/115, postula a ré a manutenção da sentença.

Recurso inicialmente distribuído à 6ª Câmara de Direito Privado, que declinou da competência para julgamento do feito, conforme acórdão exarado a fls. 118/122.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Assiste razão o apelante ao suscitar cerceamento de defesa.

A pretensão inicial se funda no alegado contrato de locação celebrado de forma verbal com a ré, filha de um dos coproprietários do imóvel, situado na Rua Simonesia, nº 102, Cidade Patriarca, São Paulo/SP. Protestou pela produção de todos os meios de prova admitidos em direito.

Após a determinação exarada na decisão a fls. 67, a z. Serventia certificou a fls. 70 a intempestividade da contestação.

Ato contínuo, procedeu-se ao julgamento antecipado da lide, adotando-se como fundamentação para a improcedência dos pedidos

formulados na inicial que “*o requerente não logrou comprovar a existência de contrato de locação (verbal) entre ele e a requerida*”.

Respeitado o entendimento da d. Magistrada, o inciso I do artigo 355 do Código de Processo Civil apenas autoriza o julgamento antecipado da lide, proferindo sentença com resolução do mérito, quando os elementos de prova constantes nos autos forem suficientes para o deslinde da causa.

No caso em apreço, revelou-se prematuro o julgamento do feito, sob a fundamentação de inexistir comprovação do vínculo jurídico, considerando a alegada pactuação de forma verbal.

Portanto, acolho a preliminar de cerceamento de defesa e, por conseguinte, decreto a nulidade da sentença, determinando-se o prosseguimento do feito para o fim de oportunizar ao autor a produção de prova do fato constitutivo do direito alegado.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no art. 1.026, § 2º do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator
(assinatura eletrônica)