



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391978

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012796-87.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante/apelada HELENA DE OLIVEIRA LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada/apelante ANTONIA APARECIDA DE PAULA OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a r. sentença, prejudicados os recursos. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1012796-87.2023.8.26.0361.

Apelante: **Helena de Oliveira Lima.**

Apelada: **Antonia Aparecida de Paula Oliveira.**

Comarca: Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido.**

V O T O N.º. 13774

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E FRUTOS CIVIS. BEM IMÓVEL EM COPROPRIEDADE. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA EM JULGAMENTO ANTECIPADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. OCORRÊNCIA. SENTENÇA ANULADA.

1. A autora, já na petição inicial e em manifestação expressa posterior, protestou pela produção de provas, com vistas à demonstração da ocupação exclusiva e da existência de locação sobre o imóvel em disputa, bem como apuração dos valores de aluguéis percebidos exclusivamente pela ré ao longo de mais de uma década.
2. O julgamento antecipado do mérito, sem realização de audiência de instrução ou fundamentação idônea para o indeferimento das provas requeridas, configura cerceamento de defesa, com violação ao contraditório, à ampla defesa e ao devido processo legal (art. 5º, incisos LIV e LV, da CF).
3. Sentença anulada de ofício, prejudicados os recursos.

1. Trata-se de apelação interposta por **HELENA DE OLIVEIRA LIMA** contra a r. sentença de fls. 203/206, que, nos autos da ação de cobrança de aluguéis e frutos civis que move em face de **ANTONIA APARECIDA DE PAULA OLIVEIRA**, julgou improcedente o pedido, sob o fundamento de que não restou demonstrado o exercício da posse ou oposição à fruição exclusiva do bem imóvel objeto da controvérsia.

A apelante sustenta que a requerida percebe com exclusividade os frutos civis do imóvel de que são coproprietárias. Recurso tempestivo, isento de preparo e acompanhado de contrarrazões (fls. 224/231).

Apela, adesivamente, a requerida (fls. 232/240), requerendo a reforma da r. sentença para que a ação seja julgada totalmente improcedente. Recurso tempestivo, dispensado de preparo e acompanhado de contrarrazões (fls. 244/260).

É o relatório

2. O juízo de origem julgou antecipadamente a lide, afastando a pretensão da autora, sob o argumento de que não teria sido demonstrada a posse ou oposição à ocupação do bem.

Quanto à oposição dos demais condôminos, ela não é, necessariamente, requisito essencial à pretensão da autora, que busca ser indenizada pelo que, segundo alega, a requerida já teria recebido a título de aluguel do imóvel, cuidando-se, portanto, de pretensão relativa a suposto enriquecimento sem causa da apelada, nos termos do que dispõe o art. 884 do Código Civil.

A necessidade de oposição pelos demais condôminos se aplica na hipótese de utilização exclusiva do imóvel em condomínio, não na situação descrita no art. 1.319 do Código Civil, que se refere à percepção de frutos derivados da coisa comum.

Relativamente à locação do bem, exige-se instrução probatória adequada, especialmente porque o cerne da controvérsia reside na percepção, pela demandada, de aluguéis em favor próprio durante mais de 10 anos, o que demandaria produção de prova apta a esclarecer a existência e a extensão da fruição, para se verificar o cabimento do pedido indenizatório com suporte na vedação ao enriquecimento sem causa.

A autora, que não se encontra na posse do bem, não pode demonstrar cabalmente, mediante seus exclusivos esforços, que o imóvel

está efetivamente locado a terceiros, muito menos o valor eventualmente percebido pela requerida, pois esta é a única que deteria essa informação. Sem a instrução probatória, bastaria que a requerida negasse a existência de relação locatícia para que a ação fosse julgada improcedente.

Se a instrução probatória não demonstrar a existência da alegada relação locatícia, nada obsta que a pretensão seja julgada novamente improcedente. Sem a instrução probatória, contudo, há, na prática, negativa de prestação jurisdicional, por não ter sido permitido à autora a demonstração dos fatos alegados.

Assim, a ausência de fase instrutória, mesmo diante de pedidos específicos (fls. 192/199), sem decisão fundamentada de indeferimento das provas, compromete a entrega efetiva da prestação jurisdicional e afronta diretamente os princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal.

A jurisprudência desta Corte é firme em reconhecer que o julgamento antecipado da lide, em temas que envolvem a posse ou percepção de frutos civis por um dos coproprietários de bem indiviso, sem a realização da fase de instrução e sem que se justifique adequadamente o indeferimento das provas requeridas, configura cerceamento de defesa e enseja a nulidade da sentença. Nesse sentido:

Apelação Cível – Ação declaratória de reconhecimento e dissolução de união estável c.c. partilha de bens e arbitramento de aluguéis – Sentença de procedência, em parte, do pedido – Apelo da ré – Pretensão recursal à anulação da sentença por cerceamento de defesa, ou, subsidiariamente, à declaração de improcedência do pedido inicial, afastando-se a obrigação de indenizar ao ex-companheiro – Cerceamento de defesa caracterizado – Não obstante o oportuno requerimento da prova documental pela ré e o seu deferimento pelo Juízo de primeira instância, não houve o cumprimento da determinação ou, tampouco, afastada a sua necessidade de forma fundamentada – Controvérsia quanto ao efetivo endereço residencial do

autor durante o período em que alegou ter residido com a ré – Prova que se destinava a desconstituir a alegada coabitação entre as partes e, por consequência, a tese de união estável, com pedido de partilha dos eventuais bens comuns – Procedência do pedido fundada no fato que se pretendia refutar por meio da dilação probatória – Matéria que diz respeito, predominantemente, a questão de fato, sendo necessária na hipótese a produção de outras provas, além da testemunhal, para melhor elucidar a controvérsia, sob a penalidade de se violar a garantia constitucional do devido processo legal e da ampla defesa – Assente entendimento do STJ nesse sentido – Sentença anulada – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1005160-49.2022.8.26.0541; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 2ª Vara; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025)

"APELAÇÃO CÍVEL. Ação de obrigação de fazer com pedido alternativo de arbitramento de aluguel. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. CERCEAMENTO DE DEFESA. Ocorrência. Julgamento antecipado da lide, sem intimação das partes para especificação de provas, que caracterizou cerceamento de defesa. Autor que pleiteou expressamente a produção de provas, em especial a pericial e a testemunhal, para comprovar os fatos constitutivos do seu direito. Inviável impedir a produção da prova solicitada e, posteriormente, julgar a lide em seu desfavor, sob o fundamento de ausência de prova. Precedente do STJ. Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos à origem, para reabertura da instrução processual. RECURSO PROVIDO, PARA ANULAR A SENTENÇA." (v. 46871). (TJSP; Apelação Cível 1095514-51.2023.8.26.0100; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025)

APELAÇÃO – AÇÃO DE EXTINÇÃO DE COMPOSSE C/C ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – Ex-mulher x ex-marido – Parcial procedência, com a declaração de extinção do condomínio dos direitos que as partes exercem sobre o imóvel e determinação de alienação judicial desses direitos – Insurgência da autora quanto à improcedência do pedido de arbitramento de aluguel – Alegação de cerceamento de defesa – Cabimento – Julgamento antecipado que ocorreu de forma precipitada – Realização da audiência de instrução e julgamento que se faz necessária para a instrução do processo de forma efetiva, a fim de comprovar se a autora foi impedida de utilizar o imóvel desde o divórcio das partes – Sentença anulada – RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1022830-25.2023.8.26.0005; Relator (a): Miguel Brandi;

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. Condomínio. Arbitramento de aluguéis pelo uso exclusivo do bem comum. Sentença de parcial procedência. Duplo apelo. Recurso dos autores. Preliminar de cerceamento de defesa. Sentença proferida sem a concessão de prazo para réplica, saneamento ou oportunidade para que as partes se manifestassem quanto à produção de provas. Adoção parcial da tese de defesa como razão de decidir pelo juízo singular. Cabimento. Exegese dos art. 10 e 350 do CPC. Nulidade verificada. Sentença anulada. Recurso dos autores provido, com determinação. Prejudicada a análise do recurso dos réus. (TJSP; Apelação Cível 1018332-26.2022.8.26.0002; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/11/2024; Data de Registro: 14/11/2024)

Ação de Cobrança - Condômino requer pagamento de aluguel por Condômina que usa imóvel com exclusividade - Sentença condenou Condômina no pagamento de aluguéis por todo o período de ocupação exclusiva do bem — Pedido não contido na inicial - Capítulo extra petita anulado (art. 460 do CPC) - Condômina não nega uso exclusivo do bem comum - Pagamento de aluguel devido - Quantum arbitrado unicamente com base em avaliações fornecidas pelo Condômino - Pedido de perícia pela Condômina ignorado - Cerceamento de defesa - Manutenção da condenação no pagamento do aluguel — Prestação a ser fixada em liquidação por arbitramento - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 9211876-39.2005.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 2. VARA CÍVEL; Data do Julgamento: 04/05/2011; Data de Registro: 06/05/2011)

O caso, aqui, exige análise fática detalhada, mediante a devida instrução probatória, impondo-se, destarte, a anulação da r. sentença para que o processo retome seu curso natural.

3. Ante o exposto, ***anula-se a r. sentença, prejudicados os recursos.***

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator