



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000402406

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003576-72.2022.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante JOSE ZOBOLI RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado EDUARDO VIERA DE CARVALHO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em 28ª 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 do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 23 de abril de 2025

MICHEL CHAKUR FARAH

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1003576-72.2022.8.26.0564

Apelante: Jose Zoboli Rodrigues

Apelado: Eduardo Viera de Carvalho

Comarca: São Bernardo do Campo

Juiz(a) de primeiro grau: Mauricio Tini Garcia

Voto n. 4878

Ementa: Apelação – Ação de despejo conexa com ação de cobrança, relativa à prestação de serviços – Julgamento conjunto – Sentença de improcedência do despejo, e de parcial procedência da cobrança, com a revogação da gratuidade da justiça – Insurgência do vencido.

1.- Justiça gratuita – Revogação – Desacerto – Restabelecimento do benefício – Os documentos evidenciam que os rendimentos do apelante não superam três salários-mínimos – O domínio de pouca porcentagem de imóveis, com baixo valor econômico, não obsta a concessão da benesse.

2.- Ação de despejo – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Parte que produziu as provas que desejava – Testemunhas arroladas na ação de despejo foram ouvidas na ação conexa - Improcedência mantida – A prova oral não corrobora a versão inicial da existência de relação locatícia – O depoimento da testemunha do autor é confuso, e, em alguns pontos, contraditório, o que retira a sua confiabilidade – A indicação no boletim de ocorrência da qualidade de inquilino, por si só, não é suficiente para demonstrar a existência de contrato de locação, especialmente porque as demais provas não corroboram tal versão – Termo "inquilino" que pode ser tomado em sentido não técnico, consistente em moradia em troca de obra realizada no imóvel - Contrato atípico, considerando que o combinado seria para uso "por toda a vida", sem prova concreta de que a intenção era estabelecer uma relação locatícia -Improcedência mantida.

3.- Ação de cobrança – Segundo a inicial, como forma de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pagamento dos serviços prestados, o réu (contratante) permitiu que o autor (contratado) residisse no terreno, até o fim da vida, desde que lá construísse dois cômodos – Depois da sentença condenatória e da interposição deste apelo, o recorrido (contratado) faleceu, enquanto ainda morava no terreno do recorrente (contratante) – Nesse contexto, conclui-se que se operou a condição resolutiva pactuada, pelo que se extinguem as obrigações, o que impede o desfecho condenatório (art. 128, primeira parte, do CC/02) – Perda superveniente de objeto do pedido de cobrança, o que implica extinção do processo, sem resolução de mérito, neste ponto.

Sentença reformada em parte – Apelação parcialmente provida.

Vistos.

Trata-se de apelação, interposta por José Zoboli Rodrigues, contra a sentença de fls. 171/177, proferida nos autos do processo n. 1007744-20.2022.8.26.0564, cujo relatório adoto, que, em julgamento conjunto, rejeitou o pedido de despejo (proc. 1003576-72.2022.8.26.0564), e julgou parcialmente procedente a ação de cobrança (proc. n. 1007744-20.2022.8.26.0564), para condenar o apelante ao pagamento, em favor do apelado, do “*valor devido pela edificação por este promovida no terreno, referente ao valor do imóvel em que o autor hoje reside, a ser definido em liquidação de sentença, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação*”.

Inconformado, José Zoboli Rodrigues busca a reforma da sentença. Para tanto, alega: *i)* que, inicialmente, havia sido concedido o benefício da gratuidade da justiça. Contudo, na sentença, valorando os mesmos documentos, o juízo de primeiro grau negou o benefício, o que entende descabido. Pede o restabelecimento da benesse; *ii)* cerceamento de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

defesa, porquanto o magistrado de origem, ao proferir a sentença conjunta, não apreciou o requerimento de produção de prova formulado na ação de despejo, que poderia influenciar no desate da questão; *iii*) que a relação locatícia verbal, mesmo sem a instrução, tem respaldo em prova documental, dentre elas, boletim de ocorrência lavrado pelo apelado, em que se qualifica como inquilino do apelante. Além disso, uma testemunha confirmou ter presenciado o pacto de locação verbal entre as partes. O período de locação não foi impugnado. Portanto, pede a procedência da ação de despejo; *iv*) quanto à ação de cobrança (proc. 1003576-72.2022.8.26.0564), a sentença é *extra petita*. A prestação do serviço se deu de forma indireta, já que quem o contratou foi José Luiz. Não tem provas da prestação de serviço diretamente ao apelante. Não se admite o desfecho condenatório por mera presunção. Pede, ao final, o provimento do recurso.

Contrarrazões nas fls. 187/197. Alega deserção, pela falta do preparo recursal. Sustenta a necessidade do indeferimento do pedido de gratuidade da justiça. Inexiste cerceamento de defesa. No mais, sustenta o acerto da sentença, e má-fé do apelante. Pede o desprovimento.

Na petição de fls. 201/202, o apelado pede a extinção do processo, em razão de seu falecimento (fls. 203). Houve manifestação do recorrente (fls. 207).

Oposição ao julgamento virtual (fls. 200).

É o relatório.

Quanto à gratuidade da justiça, assiste razão ao apelante.

O magistrado de origem entendeu que, pelo fato de o recorrente possuir vários imóveis, consoante a declaração de imposto de renda, ele teria condições de arcar com as custas e despesas processuais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Todavia, pela declaração de fls. 120/132 (exercício de 2021, calendário de 2020), do proc. 1007744-2020.8.26.0564, vislumbra-se que o apelante: *i)* possuía rendimento tributável anual de R\$ 27.526,08, o que resulta em uma média de R\$ 2.293,90 por mês; *ii)* detém os direitos de: *a)* 9,61% de um terreno, objeto da matrícula n. 52.505, do 1º Cartório de Imóveis de Riacho Grande, avaliado em R\$ 21.142,00; e *b)* 24,89% de um terreno, objeto da matrícula 52.500, do 1º Cartório de Imóveis de Riacho Grande, avaliado em R\$ 25.000,00.

Como se nota, não são diversos imóveis, mas apenas dois, e o domínio não é sobre a integralidade, mas de fração deles, cuja expressão econômica não é acentuada. Tampouco os rendimentos anuais tributáveis são expressivos, pois, na média, representa menos de três salários-mínimos por mês.

As movimentações observadas nos extratos bancários de fls. 109/119, do proc. 1007744-2020.8.26.0564, indicam que os rendimentos mensais do recorrente não superam três salários-mínimos.

Diante desse contexto, respeitado do entendimento do magistrado de origem, é caso de manutenção da gratuidade da justiça ao apelante, que, agora, se restabelece.

Em prosseguimento, rejeito a alegação de cerceamento de defesa.

Diversamente do que alegado, houve instrução conjunta das ações. Pela gravação da audiência fica nítido que as perguntas realizadas pelas partes e pelo juízo pretendiam elucidar a natureza jurídica da permanência de Eduardo no imóvel do apelante, seja como locatário, possuidor, comodatário etc.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Na audiência realizada em 06/07/2022 (fls. 164/165, do proc. 1007744-20.2022.8.26.0564), o apelante teve a oportunidade de inquirir a testemunha José Luiz Novaes Santos, bem como desistiu das demais (João dos Santos Sobrinho e Antônio Alves de Mesquita), por ele arroladas nas fls. 113/114, do proc. 1003576-72.2022.8.26.05649 (ação de despejo). Logo, nada mudaria com eventual anulação deste processo.

Respeitados, pois, o devido processo legal, o contraditório, a ampla defesa e a paridade de armas, não se vislumbra cerceamento de defesa, pelo que se rejeita a alegação de nulidade da sentença.

Com relação ao mérito da ação de despejo, o pedido é mesmo improcedente (1003576-72.2022.8.26.05649).

O apelante não se desincumbiu do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito (art. 373, inc. I, do CPC), notadamente a existência de contrato verbal de locação.

O depoimento de testemunha José Luiz Novaes Santos é confuso, e não apresenta segurança mínima para formação de convencimento acerca da existência do alegado negócio jurídico.

Em determinado momento, o depoente fala que Eduardo ficou morando no local em troca do aluguel. Depois, fala que não sabia de nada. Posteriormente, diz que presenciou a tratativa sobre o aluguel verbal, mas não sabe dizer o valor que ficou pactuado. Enfim, o relato apresentado é conturbado, e, muitas vezes, contraditório, o que reduz substancialmente a confiabilidade do que foi dito.

O fato de Eduardo, em boletim de ocorrência, ter se apresentado como inquilino do apelante, isoladamente, não é suficiente para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

concluir pela existência de relação locatícia. O termo "locatário" empregado pode ser entendido de forma não técnica, como aquele que ocupa imóvel alheio em troca de serviço, como é a hipótese relatada, de modo que esses serviços seriam interpretados como "aluguel". Eram necessárias provas, sob o crivo do contraditório, acerca dos requisitos essenciais de um contrato de locação, especialmente a da contraprestação em pecúnia devida, como se relatou na inicial.

Mas isso não ficou comprovado no caso. Sequer existe prova de pagamentos anteriormente feitos pelo suposto inquilino.

Diante disso, ausente demonstração da relação locatícia, o pedido deduzido na ação de despejo é improcedente. Nesse ponto, a sentença fica mantida, inclusive quanto aos encargos da sucumbência, fixados relativos ao proc. 1003576-72.2022.8.26.0564.

Com relação à ação de cobrança (proc. 1007744-20.2022.8.26.0564), movida por Eduardo Vieira de Carvalho contra José Zoboli Rodrigues, a sentença deve ser parcialmente reformada.

Na inicial, o autor alega que prestou serviços de pedreiro ao réu. Como forma de pagamento, ficou combinado que o contratado (apelado) construiria uma casa no terreno do contratante (apelante), para lá morar "até o fim da vida".

Essa versão inaugural encontra verossimilhança na prova oral produzida.

As testemunhas Jadilson e João Benefício, que trabalharam como ajudante e pedreiro na construção da casa, confirmaram que recebiam de Eduardo (apelado) o pagamento pelos serviços prestados.

Por sua vez, a testemunha Isaura, que residiu em uma das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

casas existentes no terreno, disse ter visto Eduardo construir os dois cômodos, onde ele, depois de concluída obra, passou a morar. Disse, ainda, que Eduardo fez o acabamento em algumas outras casas naquele local. Segundo a depoente, Eduardo passou a ser o zelador do local, e, como tal, recebia dos demais moradores os valores da água e luz. O aluguel, porém, a depoente pagava diretamente ao apelante.

Quanto ao depoimento de José Luiz Novaes Santos, conforme já dito, pela incongruência apresentada, possui força probatória reduzida.

De tudo isso, estou convencido da alegação inicial, no sentido de que, como recompensa pelo serviço prestado, em ajuste verbal, o apelante autorizou que o apelado residisse no terreno "por toda a vida" desde que lá construísse os dois cômodos para tanto.

Logo, a relação jurídica se subsume a contrato atípico.

Após a sentença condenatória e a interposição deste apelo, sobreveio evento que afetou (e afeta) diretamente no desfecho desta demanda: o falecimento do apelado (fls. 203).

Tomando por base a alegação inicial de que o ajuste era para o autor/apelado residir no terreno e na casa construída até o fim de sua vida, como remuneração pelo serviço que foi prestado ao apelante/réu, sobrevindo o evento morte, operou-se a condição resolutiva (art. 128, primeira parte, do CC/02), o que extingue as obrigações.

Cabe salientar, ainda, que a causa de pedir da inicial está na ideia de que, com o ajuizamento da ação de despejo (que pretendia retirar o autor do imóvel), este passaria a ter o direito de receber pelos serviços prestados, a fim de evitar enriquecimento indevido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Mas, como ele faleceu, enquanto ainda estava na posse do bem, tem-se que o ajuste chegou ao fim pelo curso normal. Descabe, aqui, debater se é o caso (ou não) de indenização pelas benfeitorias de boa-fé feitas em terreno alheio, porque esse não é fundamento, tampouco o pedido, da petição inicial.

Desse modo, com relação ao pedido de cobrança, entendendo que houve perda superveniente de objeto, o que implica extinção do processo, sem resolução de mérito, neste ponto.

Porque deu causa ao pedido de cobrança, fica mantido o reconhecimento da sucumbência recíproca (o autor ficou vencido quanto ao pleito de indenização por dano moral). Quanto às custas e despesas processuais, mantém-se o estipulado na sentença.

Com relação aos honorários em favor dos advogados do apelado, não se pode adotar o valor da causa como base de cálculo, porque, além de ser meramente estimativo, contempla parcela que o autor ficou vencido (dano moral).

Por isso, a fixação será por equidade, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC. Considerando o tempo e o trabalho desempenhado pelo patrono do apelado (inicial, réplica, instrução com oitiva de testemunhas e contrarrazões à apelação), arbitro os honorários em R\$ 3.000,00, a ser pago pelo apelante, observada a gratuidade da justiça.

Finalmente, deixo de avançar sobre a indenização por dano moral, porquanto tal matéria foi devolvida ao Tribunal.

A sentença, pois, deve ser parcialmente reformada.

Pelo exposto, meu voto dá parcial provimento ao recurso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de apelação, para, mantendo a improcedência da ação de despejo (proc. 1003576-72.2022.8.26.0564), reformar parcialmente a sentença, a fim de: **i)** restabelecer a gratuidade da justiça ao apelante; e **ii)** julgar extinta, sem resolução de mérito, a ação de cobrança (proc. 1007744-20.2022.8.26.0564), nos termos explicitados.

Concluído o julgamento, traslade-se cópia deste acórdão ao processo conexo (1007744-20.2022.8.26.0564). Eventuais recursos deverão ser direcionados ao proc. 1003576-72.2022.8.26.0564.

MICHEL CHAKUR FARAH

RELATOR