



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410553

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006881-48.2024.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante CARLOS VAZ DE OLIVEIRA, é apelado MARCOS CASAGRANDE ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36345

Apelação Cível 1006881-48.2024.8.26.0482

Apelante: Carlos Vaz de Oliveira

Apelado: Marcos Casagrande Alves

Comarca: Presidente Prudente

Juiz: Leonardo Mazzilli Marcondes

Apelação. Locação de imóvel. Ação de despejo cumulada com cobrança. Controvérsia sobre a ocorrência de infração contratual por parte do locatário. Ônus da prova que incumbe ao autor. Fato constitutivo de seu direito. Art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil. Julgamento antecipado da lide que configurou cerceamento de defesa. Sentença anulada. Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença de fls. 96/103, que, nos autos da ação de despejo, julgou improcedente a pretensão inicial. Em razão da sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Apela o autor, alegando, em síntese, que houve cerceamento de defesa, pois pretendia a produção de prova oral a fim de comprovar sua alegação de descumprimento contratual pelo locatário que utilizava o imóvel para fins não residenciais. No mérito, aduz que, pelas imagens publicadas nas redes sociais, o locatário intitulou o imóvel como “Quintal do Casagrande 018”, promovendo a venda ilegal de rifas e bonés. Alega ainda que havia, no imóvel, a promoção de festas, causando transtornos aos vizinhos, o que também poderia ser comprovado por meio de prova testemunhal. Aduz que o apelado também descumpriu cláusula

contratual ao deixar de contratar seguro contra incêndio e de realizar a alteração da titularidade das contas de água e de energia elétrica.

Houve resposta, com pedido de condenação do apelante nas penalidades por litigância de má-fé (fls. 127/138).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Depreende-se que o autor locou ao réu imóvel para fins residencial, pelo período de 29/02/2024 a 24/11/2024, ficando ajustado o aluguel de R\$3.700,00.

Alega o autor que houve descumprimento contratual por parte do locatário que passou a utilizar o imóvel para a venda ilegal de rifas e com abertura de loja de bonés no local, denominando o imóvel como “Quintal do Casagrande 018”, desvirtuando sua finalidade estritamente residencial. Aduz que o locatário ainda promoveu festas no imóvel, o que causou diversas reclamações da vizinhança. Por fim, alega o autor que o réu não contratou seguro de incêndio e não transferiu as contas de consumo de água e de energia elétrica para o seu nome. Diante disso, o autor ajuizou a presente ação visando à rescisão da locação e o recebimento do valor da multa por infração contratual.

Antes da contestação, o autor informou que o réu desocupou o imóvel em 09/05/2024, entretanto, deixou em aberto o aluguel vencido em 28/04/2024 e o proporcional a 29/04/2024 a 09/05/2024, tendo pleiteado a inclusão do pedido de condenação do réu ao pagamento dos aluguéis e de contas de água e de energia elétrica (fls. 31/32 e 34).

Em contestação, o réu alega que o imóvel não era utilizado para a venda de rifas ou de bonés, sendo que a atividade não era exercida fisicamente, mas

apenas por meio da internet. Aduz que apenas tirava fotos e fazia vídeos na residência, os quais era utilizados como meio de publicação. Alega ainda que as festas que realizou nunca foram com obtenção de lucros, sendo apenas para sua família e amigos, além de que nunca causou danos aos vizinhos. No mais, não impugnou a inadimplência dos aluguéis, embora tenha alegado que o autor se recusou a recebe-los. E, quanto às contas de água e energia, o réu alega que se referem a período posterior à desocupação do imóvel.

A r. sentença recorrida julgou improcedente a pretensão inicial, sob o fundamento de que não há demonstração de infração da cláusula contratual, além de que, embora devidos os aluguéis, a caução oferecida mostra-se suficiente para cobrir a inadimplência.

O autor interpôs a presente apelação, em suma, insistindo na arguição de infração contratual devido à utilização do imóvel para fins comerciais, perturbação dos vizinhos e ausência de contratação de seguro contra incêndio e falta de transferência das contas de consumo de água e energia elétrica para o seu nome.

O contrato firmado entre as partes prevê expressamente que o imóvel locado tem destinação exclusivamente residencial e que o locatário se comprometeu a respeitar o direito de vizinhança e a não praticar qualquer ato de perturbação à tranquilidade (cláusulas 6ª e 10ª – fls. 11/12). No mais, o contrato ainda prevê a multa equivalente a três meses de aluguel em caso de infração a qualquer cláusula (cláusula 15ª – fl. 13).

De forma diligente, o MM. Juiz *a quo* bem observou que as publicações extraídas das redes sociais não indicam que as vendas, sejam das rifas ou dos bonés, aconteciam fisicamente no imóvel locado (fls. 3/6 e 27). Note-se que o endereço nem sequer é citado na página, sendo a imagem do imóvel apenas utilizada como fundo das publicações, o que, por si só, não desvirtua a finalidade residencial do bem.

Contudo, a prova de eventual utilização do imóvel para fins comerciais seria facilmente produzida por meio de oitiva de testemunhas, como alega o apelante nas razões recursais.

A mesma conclusão se depreende quanto à questão acerca das festas ocorridas no imóvel, uma vez que, embora nada impedisse que o réu recebesse os amigos e convidados, há alegação do autor de reclamações dos vizinhos por excesso comportamental e de barulho.

E não há dúvida de que incumbia ao autor o ônus de comprovar suas alegações, por se tratar de fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Mas, é igualmente verdade, que o autor, já na inicial, fez requerimento genérico de provas, protestando pela produção de todos os meios de prova em direito admitidos, especificando o interesse no depoimento pessoal e na prova testemunhal (fl. 8), o que foi reiterado em réplica (fl. 77).

No mais, não foram as partes instadas a especificar provas, tendo o feito sido julgado de imediato após a réplica.

Assim, o reconhecimento da improcedência da pretensão inicial por falta de prova da alegação do autor, sem que lhe seja permitido produzir as provas que pretende, configura cerceamento de defesa.

A possibilidade de as partes produzirem as provas necessárias à demonstração de suas alegações cuida de direito fundamental derivado dos princípios da ampla defesa e do contraditório (CF, artigo 5.º, inciso LV).

LUIZ GUILHERME MARINONI explica que: *“O direito à prova é resultado da necessidade de se garantir ao cidadão a adequada participação no processo. Como demonstra VIGORRITI, a estreita conexão entre as alegações*

dos fatos, como que se exercem os direitos de ação e de defesa, e a possibilidade de submeter ao juiz os elementos necessários para demonstrar os fundamentos das próprias alegações tornou clara a influência das normas em termos de prova sobre os direitos garantidos pelo due process of law. A mesma conexão impõe o reconhecimento, em nível constitucional, de um verdadeiro e próprio direito à prova (right to evidence) em favor daquele que têm o direito de agir ou de se defender em juízo.” (apud FREDIE DIDIER JR, Curso de Direito Processual Civil, vol. 2, pág. 18, Podivm, 2009).

Por fim, assistindo razão ao apelante quanto à arguição de cerceamento de defesa, não há de se falar em litigância de má-fé.

Ante o exposto, ***dá-se provimento*** ao recurso para anular a r. sentença recorrida a fim de determinar a abertura da fase instrutória.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora