



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413349

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1142633-08.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SILVIA CRISTINA BASILE DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada THEREZA LUZIA GONÇALVES DE SIQUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Capital – Foro Central – 7ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Sang Duk Kim

Apelante: Silvia Cristina Basile de Almeida

Apelada: Thereza Luzia Gonçalves de Siqueira

LOCAÇÃO – DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA

– Caracterizada a legitimidade processual da Requerida Silvia – Não comprovada a renovação do contrato – Válida a notificação premonitória para a desocupação do imóvel – Preenchidos os requisitos para a decretação do despejo (por denúncia vazia) – **SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA**, para decretar o despejo, com o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária – **RECURSO DA REQUERIDA SILVIA IMPROVIDO**

Voto nº 41495

Trata-se de apelação interposta pelo Requerida Silvia contra a sentença de fls.147/150 e fls.164/165, prolatada pelo I. Magistrado Sang Duk Kim (em 16 de setembro de 2024), que julgou procedente a “ação de despejo por denúncia vazia”, para decretar o despejo, com o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, condenando as Requeridas ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da causa – a que foi atribuído o valor de R\$ 59.482,20), observada a gratuidade processual concedida à Requerida Silvia.

A Requerida Silvia opôs embargos de declaração (fls.153/155), que foram acolhidos para sanar omissão quanto ao pedido de concessão da gratuidade processual (fls.164/165). Em seguida, a Requerida Silvia apelou.

Alega o cerceamento de defesa (necessária a produção de prova oral), que configurada a ilegitimidade processual (passiva), que ausente a notificação prévia à Requerida, que configurada a renovação do contrato, e que incabível o despejo. Pede o provimento do recurso, para afastar a sentença, com o prosseguimento do feito (na Vara de origem), ou para julgar extinto o processo ou improcedente a ação (fls.168/181).

Contrarrazões a fls.185/195, impugnando a concessão da gratuidade processual.

É a síntese.

Aprecio, de início, a impugnação à gratuidade processual.

Certo que a decisão que concede a isenção (fls.164/165) firma a presunção (relativa) de carência de recursos financeiros, que deve ser infirmada pelo Impugnante – a quem incumbe comprovar a inexistência (ou o desaparecimento) dos requisitos essenciais à concessão do benefício, nos termos do artigo 100 do Código de Processo Civil.

A Autora pleiteou a revogação do benefício (nas contrarrazões), mas não comprovou a inexistência (ou desaparecimento) dos requisitos essenciais à concessão da gratuidade processual – notando-se que insuficientes as alegações genéricas acerca da qualificação profissional e da documentação apresentada (fls.187/188).

Assim, não revogo a gratuidade processual da Requerida Silvia.

Ausente o cerceamento de defesa, porque o Juiz pode, após analisar as provas já produzidas, dispensar a produção de outras, ainda que contra a vontade das partes, se concluir que os pontos controvertidos estão suficientemente aclarados, inclusive com o julgamento antecipado da lide – salientando-se que a produção da prova testemunhal é inócua ao deslinde do feito (que depende de prova documental).

A legitimidade processual “deve ser aferida *in status assertionis*, isto é, à vista das afirmações do demandante, sem tomar em conta as

provas produzidas no processo”¹ – e ajuizada a ação de despejo por denúncia vazia de locação comercial em que a Requerida Silvia figura como locatária (fls.12), o que é suficiente para reconhecer a legitimidade processual da Requerida Silvia, destacando-se que a alegação de renovação do contrato é matéria de mérito.

Passo a apreciar o mérito recursal.

Incontroverso que celebrado contrato de locação (fls.12/23), em que figuram como locadora a Autora e como locatárias as Requeridas Juliana, Luciana e Silvia, pelo período de trinta meses, com início em 20 de agosto de 2017 e término em 14 de agosto de 2019.

As Requeridas alegam, nas contestações, que após o término do contrato foi celebrada renovação do contrato, que por erro da administradora do imóvel não foi possível a troca de garantia do contrato, e que configurado erro de terceiro. Ainda, a Requerida Silvia sustenta que se retirou da relação jurídica após o término do contrato de locação.

Contudo, as cópias dos *e-mails* de fls.85/108 não comprovam a renovação do contrato e tampouco a exclusão da Requerida Silvia da relação jurídica, pois, ao que consta, informada à administradora sobre a pretensão de substituir somente os fiadores, com a entrega de documentos pelas Requeridas, mas mantiveram-se inertes quando solicitada nova digitalização daqueles documentos (pois estavam ilegíveis – fls.106, em 06 de novembro de 2019), o que evidencia a ausência da alegada renovação contratual.

Assim, incontestado que, após o término do prazo pactuado, as locatárias permaneceram na posse do imóvel, com a prorrogação da locação por prazo indeterminado (artigo 56, parágrafo primeiro, da Lei número 8.245/1991), tornando cabível a denúncia vazia (ou imotivada), que exige a notificação premonitória, com o prazo de trinta dias para a desocupação, nos termos do artigo 57 da Lei número 8.245/91.

A Autora apresentou cópia da notificação premonitória (fls.24/25), subscrita pela Requerida Juliana em 26 de julho de 2023, de modo que

¹ MARINONI, Luiz Guilherme. MITIDIERO, Daniel. Código de Processo Civil comentado artigo por artigo. São Paulo: RT, 2008, p.98.

preenchidos os requisitos para a decretação de despejo – salientando-se que suficiente a assinatura de uma das locatárias.

Dessa forma, mantida a sentença, adotados também os seus fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

Por fim, razoável a majoração do valor dos honorários advocatícios do patrono da Autora, quanto à Requerida Silvia, para 11% do valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, e majoro os honorários advocatícios do patrono da Autora, quanto à Requerida Silvia, para 11% (onze por cento) do valor da causa, com correção monetária desde o ajuizamento da ação e juros moratórios desde o trânsito em julgado da decisão, observados os parâmetros estabelecidos nos artigos 389, parágrafo único, e 406, parágrafo primeiro, ambos do Código Civil (com redação dada pela Lei número 14.905/2024), e a gratuidade processual da Requerida Silvia.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator