



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419478

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2317665-82.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante MARIA HELENA GUGLIANO DE BARROS, é agravado PATRÍCIA GUGLIANO DE BARROS MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 27.821

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2317665-82.2024.8.26.0000

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO (4ª VARA CÍVEL)

AGRAVANTE: MARIA HELENA GUGLIANO DE BARROS

AGRAVADA: PATRÍCIA GUGLIANO DE BARROS MARTINS

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: HEBER MENDES BATISTA

PROCESSUAL CIVIL - Ação de despejo fundada na falta de pagamento e em denúncia vazia cumulada com cobrança - Decisão de primeiro grau que revoga a liminar de despejo - Agravo interposto pela autora - Acórdão proferido em agravo anteriormente interposto que, mesmo à luz da alegação da ré de ser nua-proprietária do imóvel, ratificou a decisão de primeiro grau que havia deferido a ordem liminar de despejo por reconhecer estar comprovada a relação locatícia - Controvérsia atingida pela preclusão temporal - Decisão reformada para afastar a revogação do despejo liminar e a autorização de retorno da ré ao imóvel - Pedido para tornar definitiva a posse da autora agravante sobre o imóvel - Pretensão recursal rejeitada nessa parte em razão do caráter liminar da decisão que deferiu o despejo da ré - Litigância de má-fé não caracterizada - Agravo parcialmente provido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão (fls. 520/521 de origem, complementada pela de fls. 557/558 proferida em sede de embargos de declaração) que revogou a liminar de despejo anteriormente concedida.

Recorre a autora alegando, em apertada síntese, que “a ordem de despejo da Agravada Patrícia adveio por decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, por força do Agravo de Instrumento n° 2108312-36.2023.8.26.0000, conforme acórdão juntado em fls. 356-360 da Ação de Despejo, já transitado em julgado em 25/11/2023 (p. 360) (...) Referida decisão do Agravo de Instrumento considerou como lido e válido o Contrato de Locação firmado entre as partes”, que “o r. magistrado a quo, ao revogar a ordem de despejo afirmando que há indícios de inexistência de relação locatícia, está obrando contra decisão exarada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo no Agravo de Instrumento n° 2108312-36.2023.8.26.0000 e já transitada em julgado” e que “há provas de ordem documental, pericial e testemunhal que confirmam a existência da relação locatícia, além de decisão transitada em julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo”. Pede a concessão de efeito suspensivo para ser mantida na posse do imóvel e, no mérito, a confirmação do pedido liminar “tornando definitiva a posse da Agravante no imóvel alugado” e o reconhecimento da nulidade da decisão agravada e de que é “a titular da posse do imóvel”.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido, oportunidade em que este relator determinou, em observância ao princípio da economia processual, que se aguardasse em cartório a apreciação dos embargos de declaração opostos contra a decisão agravada (fl. 543).

Em razão da rejeição dos supramencionados

embargos, a liminar concedida nesta instância foi ratificada fl. 548.

A agravada apresentou resposta (fls. 551/566), com pedidos de i) condenação da agravante nas penas por litigância de má-fé, ii) desprovisionamento do recurso, iii) confirmação da “*decisão que indeferiu a juntada de novos documentos pela parte autora, por não se tratarem de documentos novos e não terem sido apresentados justificadamente em momento oportuno*” e iv) “*prosseguimento do feito na origem, com a continuidade da fase de instrução*”.

É o relatório.

Nos autos da ação de despejo fundada na falta de pagamento e em denúncia vazia cumulada com cobrança proposta pela agravante, foi proferida a decisão recorrida assim redigida: “*Vistos. Após a audiência (fls. 385/387), a parte ré, em atendimento a determinação deste juízo (em audiência), juntou aos autos cópias de parte de suas declarações de imposto de renda (desde o exercício de 2009 - fls. 399/408), bem como cópias de parte das declarações de imposto de renda de seu marido (fls. 409/416). O conteúdo de tais documentos revela que a ré-reconvinte é nu-proprietária do imóvel descrito na inicial desde o ano de 2009. Por outro lado, documentos juntados com a contestação também demonstram que ela reside no imóvel pelo menos desde 2010 (fls. 104/109), tendo inclusive realizado reformas no imóvel (fls. 110/128), o que não é comum ocorrer em locações. Sendo assim, exatamente como este magistrado já havia decidido quando prolatou a decisão de processamento desta ação, há indícios de que inexistente locação, inclusive porque não consta dos autos nenhuma prova de pagamento de locativos. Por tal razão, acolho o requerimento de fls. 518/519 e **revogo a ordem despejo (fls. 321/322), ficando autorizado o retorno da ré-reconvinte e sua família ao imóvel objeto desta ação**, servindo esta decisão de mandado. Por fim, declaro encerrada a instrução e faculto à parte o prazo comum de 15 dias para oferta de alegações finais. Após, conclusos na fila de sentenças. Cumpra-se, com urgência*”.

Preservado o entendimento do MM. Juiz de primeiro grau, o inconformismo comporta parcial acolhimento.

A decisão recorrida revogou a ordem liminar de despejo ao entendimento de que os documentos juntados pela ré-reconvinte, ora agravada, após a audiência de instrução revelam ser ela nua-proprietária do imóvel descrito na inicial desde o ano de 2009 e nele residir ao menos desde o ano de 2010 e que, em razão disso e das reformas realizadas no imóvel, “*há indícios de que inexistente locação*”.

Ocorre que contra a decisão que deferiu a liminar de despejo (fls. 321/322 de origem), a ré-reconvinte, aqui agravada, interpôs o agravo de instrumento nº 2108312-36.2023.8.26.0000, tendo esta Câmara, em julgamento virtual finalizado em 24 de outubro de 2023, negado provimento a ele, estando o acórdão assim redigido:

“**A ré pede a reforma da decisão a fim de que seja cessada a ordem de despejo. Alega que é detentora da nua-propriedade do imóvel e filha da autora (usufrutuária), que “sabe que em momento algum, sua mãe tomaria a decisão de ingressar com a demanda, intentando realizar o despejo da mesma, uma vez que, verbalmente**

*sempre disse que o imóvel era dela (filha/agravante) e de sua família”, que “a parte agravante foi ludibriada, pois a data do contrato é totalmente divergente da data de registro, havendo um lapso temporal de 2 anos”, que a celebração do contrato e a propositura da ação causou estranheza “por ter a agravada um cuidador, que detém procuração e vem tomando decisões sem o consentimento da mesma e dos demais filhos, como o caso em questão”, que “os demais filhos não concordam com as medidas que estão sendo tomadas pelo procurador, que vem tomando ações e medidas em contrário ao desejo da agravada”, **que o imóvel foi vendido pela agravada, não estando esta se demonstrado feliz com a venda, que “Outro ponto crucial, seria quanto a necessidade de posse do imóvel aventada pela agravada, totalmente incabível, por conta de seu atual domicílio e moradia, que é na cidade de Balneário Camboriú no estado de Santa Catarina, além do mais, como já demonstrado, a agravada possui condições financeiras suficientes, não necessitando dos frutos do imóvel para sua manutenção e sustento”, e que há um lapso de 2 (dois) anos entre “a data da assinatura do contrato e da averbação, sendo datas totalmente diferentes...podendo facilmente ser considerado como vício do negócio jurídico, enquadrado como simulação, e podendo ser alegado a qualquer momento”.***

(...)

É o relatório.

O inconformismo não comporta acolhimento, devendo ser mantida a decisão agravada.

Em boa verdade, o recurso resvala a inépcia uma vez que a agravante não questiona os fundamentos da decisão recorrida, tendo suscitado nas razões de agravo controvérsias nunca antes arguidas na contestação ou no curso do processo.

Ou seja, todas as alegações de que se vale a agravante se tratam de inovação recursal e não comportam apreciação nesta sede, considerando que não foram submetidas ao contraditório e, por óbvio, não poderiam ter sido apreciadas pela decisão recorrida.

De qualquer modo, não há motivo a autorizar a reforma da decisão recorrida uma vez que não há comprovação de que a agravante efetuou o pagamento dos aluguéis mencionados na petição inicial e que, conforme observado pelo MM. Juiz de primeiro grau, estão presentes os requisitos do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei nº 8.245/91.

A circunstância de a agravante ser a nua-proprietária do imóvel e a agravada, sua genitora, a usufrutuária, conforme matrícula de fls. 44/47 dos autos de origem, se mostra absolutamente irrelevante, considerando que a relação de locação está comprovada por meio do contrato de fls. 17/28 dos autos de origem, do qual não consta nenhuma das garantias previstas no artigo 37 da Lei nº 8.245/91.

Releva acrescentar que a alegação de falsidade do contrato de locação formulada na contestação não está comprometida com a verdade uma vez que a prova pericial grafotécnica produzida no curso do processo concluiu ser autêntica a assinatura exarada pela agravante.

Nesses termos, e verificada a prestação de caução, cabível o deferimento do pedido liminar para desocupação do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, facultado à locatária elidir o cumprimento da medida mediante depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma do § 3º do artigo 59 da Lei nº 8.245/91”.

A leitura do trecho acima destacado revela que, ao

negar provimento ao agravo de instrumento nº 2108312-36.2023.8.26.0000 e manter a decisão que deferiu o despejo liminar da ré-reconvinte, esta Câmara concluiu ser irrelevante a circunstância de ser ela nua-proprietária do imóvel, considerando estar comprovada a relação de locação entre as partes por meio do contrato de locação de fls. 17/28 de origem e da realização da perícia grafotécnica que reconheceu a autenticidade da assinatura da ré-reconvinte exarada no referido contrato e considerando, sobretudo, a prestação de caução e a ausência de pagamento dos aluguéis mencionados na petição inicial.

Verifica-se, portanto, que a controvérsia atinente à manutenção da ordem de despejo liminar da agravada, inclusive à luz da alegação de ser ela nua proprietária do imóvel e de não existir contrato de locação válido, já foi apreciada por este Tribunal de Justiça nos autos do mencionado agravo, cabendo observar que a matéria está atingida pela preclusão consumativa.

Não procede, pois, a alegação formulada em contraminuta no sentido de que a revogação da ordem liminar de despejo “*não constitui descumprimento de decisão superior, mas sim a reavaliação dos pressupostos da tutela provisória à luz dos elementos constantes nos autos*”.

No mais, relevante observar que mesmo após o julgamento do agravo de instrumento nº 2108312-36.2023.8.26.0000 e a realização da audiência de instrução, a agravada insistiu em requerer sua permanência no imóvel, reiterando, dentre outras coisas, a alegação de ser nua proprietária (fls. 390/398 de origem), pretensão negada pelo juízo de primeiro grau “*haja vista o despejo coercitivo determinado por este juízo e corroborado em segunda instância, por acórdão proferido no agravo de instrumento nº 2108312-36.2023.8.26.0000 (fls. 356/360)*” (fls. 458/459 de origem), circunstância que reforça a conclusão de que está preclusa a matéria atinente à revogação da ordem de despejo liminar em razão de a ré-reconvinte ser nua proprietária.

Diante desse contexto, conclui-se que a decisão agravada não está em harmonia com o acórdão proferido nos autos do supramencionado agravo de instrumento e tampouco com a decisão de fls. 458/459 de origem.

Ainda assim, porém, não é caso de se tornar definitiva a posse da agravante no imóvel, considerando que a controvérsia está limitada, ao menos neste momento, ao despejo **liminar** da agravada.

Em suma, é caso de se dar parcial provimento ao

recurso para afastar a revogação da ordem liminar de despejo (fls. 321/322 de origem) e a autorização de *“retorno da ré-reconvinte e sua família ao imóvel objeto desta ação”*, ficando a autora-reconvinda, por consequência, mantida na posse do imóvel.

No mais, não se verifica caracterizada a litigância de má-fé da recorrente, como afirmado em contraminuta, já que não configurada a prática de nenhuma das condutas previstas no artigo 80 do Código de Processo Civil, e também porque o recurso está sendo provido em parte, motivo pelo qual rejeita-se o pedido de imposição de sanção de tal natureza.

Não se conhece do pedido formulado em contraminuta, de confirmação da *“decisão que indeferiu a juntada de novos documentos pela parte autora, por não se tratarem de documentos novos e não terem sido apresentados justificadamente em momento oportuno”*, considerando que tal matéria não é objeto da decisão agravada.

Considerando que a agravada deixou de interpor recurso, conformando-se com a parte da decisão agravada que declarou encerrada a fase de instrução, não se conhece também do pedido de determinação de *“prosseguimento do feito na origem, com a continuidade da fase de instrução”*.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar parcial provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator