



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423525

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025389-52.2023.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CLAUDIA CRISTINA AQUINO DOS SANTOS, é apelada LILIAN SOUZA CONCEIÇÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1025389-52.2023.8.26.0005

Comarca: São Paulo

Apelante: Claudia Cristina Aquino dos Santos

Apelado: Lilian Souza Conceição

MM. Juiz de 1º Grau: Dr. Henrique Berlofa Villaverde

VOTO Nº 11609/2025 (ESF)

APELAÇÃO – Locação de imóvel – Ação de despejo por falta de pagamento – Sentença de indeferimento da petição inicial por inépcia – Ausência de informações básicas do contrato de locação celebrado verbalmente e alegação de invasão de parte do imóvel, o que exigiria a adoção do rito das ações possessórias, incompatível com o do despejo – Apelo da locadora – Alegação de que o feito deveria ter sido julgado em seu mérito, em homenagem aos princípios da instrumentalidade das formas e da economia processual – Rejeição – Causa de pedir carente de informações essenciais do alegado contrato verbal, o que prejudica o exercício do contraditório e da ampla defesa, inviabiliza a produção de prova e impede o Estado-Juiz de proferir sentença adequadamente, em consonância com as circunstâncias do caso concreto – Incompatibilidade dos ritos da Lei de Locações e das ações possessórias que conduz à impossibilidade de cumulação dos pedidos – Artigo 327, § 1º, inciso III do CPC – Inépcia da petição inicial confirmada – Sentença mantida – Honorários advocatícios de sucumbência majorados – Recurso IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por CLÁUDIA CRISTINA AQUINO DOS SANTOS, que contende com LILIAN SOUZA CONCEIÇÃO, em face da r. sentença de fls. 165/167, que indeferiu a petição inicial por inépcia e julgou extinta a ação sem resolução do mérito, condenada a apelante em custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em dez por cento sobre o valor da causa.

Razões de apelação a fls. 170/174. Sustentou a apelante que o feito foi extinto quando o Juízo de origem poderia, pelo princípio da economia

processual, buscar alternativa menos onerosa às partes e ao Estado. Aduziu que o que pretende é o despejo da apelada e demais ocupantes do imóvel, que há muito lucram com a ausência de pagamento de aluguéis e demais contas de consumo. Requereu a reforma da sentença para que seja acolhido o pedido inicial.

Contrarrazões a fls. 182/190. Requereu a apelada a manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Recurso formalmente em ordem, tempestivo e preparado.

É o relatório.

O apelo **NÃO** comporta **PROVIMENTO**.

Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança.

O Juízo de primeiro grau indeferiu a petição inicial por inépcia, considerando que a carência de informações a respeito do contrato e a alegação de que parte do imóvel foi locada e, outra, invadida afasta a viabilidade do rito da Lei de Locações, ante a impossibilidade da cumulação da ação de despejo com a de reintegração de posse, que conta com rito processual incompatível.

Com razão o I. Magistrado.

É cediço que o contrato de locação de imóvel é classificado como informal, ou seja, cuja lei não exige forma escrita ou solenidade.

No entanto, ainda que celebrado de forma verbal, faz-se imprescindível que seus termos sejam deduzidos nos autos, sobretudo em razão da necessária especificação da decisão final a ser deliberada.

Ademais, a petição inicial deve oferecer a especificação da causa de pedir para possibilitar o exercício do contraditório pela parte adversa e orientar a produção de prova das questões de fato, ou seja, dos pontos controvertidos nos autos.

De se notar que, no caso concreto, em contestação, a apelada controverteu a existência do contrato, o que importaria no ônus da apelante de produzir a prova de que a locação foi firmada.

Ocorre que, sem alegações específicas de quando, como, o que e por quanto a locação imobiliária foi firmada, a possibilidade de produção lícita da prova se revela prejudicada, na medida em que não se sabe quais fatos em específico devem ser objeto da prova, incorrendo-se busca fortuita de fatos.

Há ainda a alegação de que parte do imóvel se encontra ocupada pela apelada a título de invasão, o que exige a adoção do rito das ações possessórias e, manifestamente, não comporta o remédio jurídico do despejo previsto na Lei nº 8.245/91, não sendo possível sequer a cumulação dos pedidos de naturezas diversas (locatícia e possessória), dada a vedação prevista no artigo 327, § 1º, inciso III, do Código de Processo Civil, *in verbis*:

*"Art. 327. É lícita a cumulação, em um único processo, contra o mesmo réu, de vários pedidos, ainda que entre eles não haja conexão. § 1º São requisitos de admissibilidade da cumulação que: I - os pedidos sejam compatíveis entre si; II - seja competente para conhecer deles o mesmo juízo; III - **seja adequado para todos os pedidos o tipo de procedimento.**"*

(grifo e negrito nossos)

Princípios como os da economia processual e da instrumentalidade do processo são vetores que não se prestam a eliminar as regras processuais em testilha, as quais inclusive se albergam em outros princípios, como os do contraditório e da ampla defesa, da segurança jurídica e do devido processo legal, razão última de ser da existência de codificação processual, como garantia fundamental de envergadura constitucional.

Nestes termos, confirmo a r. sentença recorrida.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios fixados na origem para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)