



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449688

DECISÃO MONOCRÁTICA

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação Processo nº 2134997-12.2025.8.26.0000

Relator(a): MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado

Decisão monocrática nº 32143

V.

Trata-se de pedido de efeito suspensivo à apelação interposta pela demandada contra a sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã da Comarca de São Paulo, às fls. 456-462 dos autos de ação de despejo e cobrança (proc. 1008875-61.2023.8.26.0704), que julgou parcialmente procedentes os pedidos da parte autora, para: a) declarar rescindido o contrato verbal de locação; b) determinar a desocupação do imóvel objeto da lide pela ré, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da intimação da sentença, deferindo tutela de antecipada de despejo no bojo da própria sentença; c) condenar a ré ao pagamento dos aluguéis mensais no importe de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) a partir de março de 2024 até a efetiva entrega do bem, além dos respectivos encargos, como contas de luz, água, gás, condomínio e IPTU, corrigidos monetariamente pelos índices da Tabela Prática deste Tribunal de Justiça, com a incidência de juros moratórios de 1% ao mês a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

partir de cada vencimento até o efetivo pagamento; d) condenar a ré a arcar com as custas e despesas processuais, corrigidas desde o desembolso, e dos honorários advocatícios sucumbenciais, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Sustenta a ré apelante. Afirma que a sentença recorrida está eivada de nulidade por violação ao contraditório e à ampla defesa, ao ter sido proferida sem oportunidade prévia de apresentação de alegações finais, conforme determinado expressamente em audiência anteriormente realizada. Alega que a juíza que presidiu a instrução havia determinado a abertura de prazo para alegações finais escritas após decisão sobre o pedido de suspensão do feito em razão da propositura de ação de usucapião (autos nº 1047995-46.2024.8.26.0100), mas que tal determinação foi desconsiderada por juiz substituto que proferiu a sentença apelada. Sustenta ser cabível a suspensão do feito originário, por prejudicialidade externa, até julgamento definitivo da mencionada ação de usucapião, que trata da posse exercida por ela há mais de 20 anos, com *animus domini*, sobre o imóvel objeto da lide. Narra que a posse prolongada decorre de acordo verbal de compra e venda com a proprietária falecida, e que o título de propriedade por si só não é elemento suficiente para presumir a existência de relação locatícia. Aponta a ocorrência de julgamento *extra petita*, já que a parte autora não formulou pedido de fixação judicial de valor de locativo, mas apenas requereu pagamento de alugueres supostamente inadimplidos. Menciona que já foi expedido o mandado de despejo em sede de incidente de cumprimento provisório de sentença, sendo iminente seu cumprimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Requer, ao final, ante o preenchimento dos requisitos da probabilidade de reforma da sentença apelada e do perigo de dano irreparável, seja concedido o efeito suspensivo à apelação, sobrestando-se os efeitos da decisão recorrida até o julgamento do recurso.

É o relatório.

De acordo com o previsto no artigo 1.012, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil, nas hipóteses nas quais não é a apelação dotada de efeito suspensivo, poderá o relator suspender a eficácia da sentença caso demonstrado pelo apelante *“a probabilidade de provimento do recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação”*.

Como é cediço, a apelação é recebida somente no efeito devolutivo relativamente ao capítulo da sentença recorrida que confirma, concede ou revoga tutela provisória, de acordo com o disposto no inciso V do artigo 1.012 do Código de Processo Civil. Além disso, prevê o inciso V do artigo 58 da Lei 8.245/1991 que os recursos interpostos contra sentenças terão efeito somente devolutivo, permitindo-se a concessão do efeito suspensivo excepcionalmente, por decisão do relator.

Na petição inicial do feito originário, alega o autor ESPÓLIO DE DALVA, representado no ato por LILIAN, filha da *de cujus*, ser proprietário do bem situado à Rua Ministro Heitor Bastos Tigre, nº 57, e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que este teria sido locado verbalmente à ré ZENITA. Teria a demandada deixado de adimplir os aluguéis e demais encargos locatícios desde janeiro de 2023, especificamente a partir do falecimento da locadora DALVA. Afirmar que a situação enseja a rescisão contratual nos termos do art. 62, inciso II, da Lei nº 8.245/91, com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/2009, que faculta ao locatário o direito de purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados da citação, mediante depósito judicial do valor atualizado do débito, acrescido de multa contratual, juros moratórios, custas e honorários advocatícios. Na hipótese de não purgação da mora, requereu-se a decretação do despejo da ré e de eventuais sublocatários, com expedição de mandado com ordem de arrombamento e requisição de força policial, caso necessário. Também se pugnou pela condenação da ré ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel.

Por sua vez, em sede de contestação, alegou ZENITA que jamais firmara contrato de locação, verbal ou escrito, com a autora, e que exerce posse legítima e exclusiva sobre o imóvel desde o ano de 2002, de forma mansa, pacífica e com *animus domini*, em razão de acordo verbal firmado com a *de cujus* DALVA, que lhe teria transferido o bem como forma de quitação parcial de direitos decorrentes de serviços prestados à autora da herança. Ainda que se admitisse a existência de locação, argumentou que não haveria qualquer comprovação do valor de locativo de R\$ 1.500,00 mensais, nem pedido de arbitramento de aluguéis, sendo, portanto, indevida qualquer condenação nesse sentido. Afirmar que ajuizou ação de usucapião extraordinária (processo nº 1047995-46.2024.8.26.0100)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para o reconhecimento da prescrição aquisitiva sobre o bem.

Finalmente, na sentença, foi preliminarmente rejeitada a alegação de prejudicialidade externa decorrente da pendência de ação de usucapião ajuizada por ZENITA, já que os objetos das ações são distintos e a demanda originária é anterior àquela. Quanto ao mérito, reconheceu-se a propriedade do imóvel pela parte autora, assim como a ocupação do imóvel pela parte ré, além da prestação de serviços por esta à falecida. Contudo, o conjunto probatório produzido não corroboraria a tese de que a posse fosse gratuita ou de que realmente teria sido cedido o imóvel à ré tal como argumentado na peça de defesa.

O juízo reputou existente o contrato verbal de locação e declarou-o rescindido. Considerou-se que, a partir da citação (março/2024), cessou a autorização tácita de ocupação, restando configurado esbulho possessório. Diante da ausência de prova objetiva acerca do valor locatício pactuado, fixou-se o aluguel mensal no valor de R\$ 1.500,00, devido a partir de citação (março/2024) até a efetiva desocupação, cuja realização foi deferida em caráter de tutela de urgência, com prazo de trinta dias

Pois bem, pelo menos em cognição inicial, à partida, não é verossímil a alegação de nulidade da sentença por cerceamento de defesa. Independentemente de como tenha se dado a dinâmica dos atos processuais referentes à fase instrutória, fato é que as alegações finais são peça meramente facultativa, não ensejando sua falta prejuízo que justifique o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reconhecimento de nulidade da sentença. Neste sentido:

“APELAÇÃO. EXONERAÇÃO DE ALIMENTOS. Sentença de improcedência. Insurgência da ré. Não acolhimento. 1. Alegação de nulidade do julgamento por ausência de intimação para apresentação de alegações finais. Não cabimento. Peça facultativa. Ausência de intimação expressa que não acarreta, por si só, a nulidade da sentença. Cerceamento de defesa não configurado. (...)”. (TJSP; Apelação Cível 1000106-58.2024.8.26.0048; Relatora: Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/11/2024; Data de Registro: 13/11/2024).

Tampouco vislumbro razoabilidade na argumentação voltada à configuração de prejudicialidade externa, seja porque os direitos discutidos são distintos (na ação originária, tem-se por objeto direito pessoal, decorrente de relação obrigacional, ao passo que na ação de usucapião se debate direito real), seja porque a ação de usucapião somente foi ajuizada depois do ato citatório na ação originária. Neste sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO. Prejudicialidade externa. Suspensão do processo até o julgamento de ação de usucapião ajuizada posteriormente. Descabimento. Ação de despejo que versa sobre relação contratual. Pedido de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

usucapião em que se busca a declaração do domínio sobre o imóvel. Hipótese em que não é adequada a suspensão. Precedentes desta E. Corte. Agravo provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2221416-84.2015.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/11/2015; Data de Registro: 20/11/2015).

Aliás, ainda que se tomasse a ação originária como demanda possessória, mesmo assim não se configuraria causa de prejudicialidade que obstasse seu regular trâmite e sentenciamento. De acordo com tal linha:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de interdito proibitório – Pretensão à suspensão da demanda até o julgamento da ação de usucapião ajuizada posteriormente ou reunião das demandas por conexão – Inadmissibilidade – Inexistência de prejudicialidade externa entre as decisões – Diversidade de causa de pedir e pedido – Identidade do mesmo objeto que por si só não autoriza o reconhecimento de conexão – Decisão mantida. Recurso improvido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2057334-36.2015.8.26.0000; Relator (a): Luís Fernando Lodi; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2016; Data de Registro: 12/02/2016)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por sua vez, vislumbro relevância na argumentação desenvolvida nas razões do apelo relativamente à discussão acerca do fundamento jurídico da posse da apelante sobre o bem, incontroversamente exercida há muitos anos, constatação tal que, em conjunto com o evidente perigo de dano inerente ao cumprimento provisório da sentença, especialmente no que diz respeito à ordem de desocupação do imóvel, autoriza a excepcional concessão do efeito suspensivo por esta relatora.

Respeitada a bem lançada fundamentação empregada pelo juízo originário na prolação da sentença relativamente à qualificação da prova produzida nos autos, não deixa de chamar a atenção que existe discordância acerca de a que título a apelante ocupa a coisa entre os próprios herdeiros da *de cujus* DALVA, situação que sinaliza para a necessidade de exame prévio pela Turma Julgadora acerca da verdadeira relação jurídica de direito material compreendida, devendo-se, por cautela, aguardar-se o exame da Turma Julgadora, quando do oportuno julgamento do apelo, antes que se permita a execução de ordem de desocupação do imóvel.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 1.012, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil, **DEFIRO O EFEITO SUSPENSIVO** à apelação.

Int.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL
Relatora