



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280849

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001325-53.2024.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que são apelantes PEDRO ALEXANDRE KANEHARA e MARIA EDENIA KANEHARA, é apelado DIDOLS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 38.889

Apelação nº 1001325-53.2024.8.26.0292

Comarca: Jacareí – 2ª Vara Cível

**Apelantes: PEDRO ALEXANDRE KANEHARA e
MARIA EDÊNIA KANEHARA (Réus)**

**Apelada: DIDOL'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
(Autora)**

Juiz Prolator: Samir Dancuart Omar

APELAÇÃO. Locação de imóvel comercial. Ação de regresso. R. sentença de procedência, com apelo somente dos réus (locatário e fiadora). Preliminar de cerceamento de defesa decorrente do julgamento da lide sem que fosse oportunizada a produção de prova oral. Inocorrência. Prova robusta e satisfatória para o deslinde da causa. Prova testemunhal desnecessárias. Preliminar afastada. No mérito, o apelo também não prospera. Contrato escrito. Inadimplência contratual por parte do inquilino. Conjunto probatório favorável a demandante. Fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora não comprovado. Ônus dos réus. Art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil – CPC. Sentença mantida integralmente. Sucumbência majorada. **Recurso improvido.**

Trata-se de apelação interposta pelos requeridos contra a r. sentença de fls. 152/158, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação, para condenar os réus ao pagamento da quantia de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), corrigida monetariamente pelo índice da Tabela Prática do TJSP desde o desembolso e acrescida de juros de 1% ao mês desde a citação. Ante a sucumbência condenou a parte requerida a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Em suas razões recursais (fls. 161/175), os réus requerem, inicialmente, o benefício da justiça gratuita, alegando que não possuem condições de arcar com as custas e despesas processuais. Buscam a reversão do julgado insistindo, em preliminar, no cerceamento de defesa, ante o julgamento antecipado da lide, vez que necessária prova testemunhal. No mérito, sustentam que os aluguéis foram pagos dentro das dependências da apelada em dinheiro e que o apelante era isento de IPTU e Taxa de lixo. Relatam que o locatário tinha amizade com os administradores da apelada, existindo confiança na realização de pagamento em dinheiro. Alegam que não foram notificados acerca de eventual débito locatício, bem como para que desocupasse o imóvel locado. Salientam que o prédio foi vendido antes da finalização do último contrato e foi lacrado e interditado pela Prefeitura de Jacareí por irregularidades ocasionadas pelos proprietários do prédio comercial, fatos omitidos aos apelantes. Persistem que nunca houve inadimplência dos acionados, porém não possuem documentação necessária para comprovar o alegado. Argumentam que não trabalhavam na imobiliária para serem processados em uma ação de regresso pela falha na prestação de serviços da requerente, enquanto administrava o imóvel. Destacam que o imóvel dado em garantia foi vendido, contudo, nunca fora solicitado outro meio de garantia. Também afirmam que agiram de boa-fé, mencionando que o locatário teve que vender seus bens para pagar funcionários e devolver dinheiro aos seus clientes, além de ter que trabalhar como *uber* para se sustentar.

Recurso tempestivo e sem o recolhimento do preparo diante do tema recursal.

Contrarrazões ofertada às fls. 179/182.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

Ante o pedido de concessão da gratuidade da justiça foi determinado aos apelantes o preenchimento dos pressupostos legais para a concessão da benesse pleiteada (fls. 187/188). A apelante juntou documentos (fls. 193/196).

Tendo em vista os documentos apresentados foi deferida a gratuidade de justiça a recorrente (fl. 198).

É o relatório.

Conheço do recurso, porque tempestivo e preenche os demais pressupostos de admissibilidade.

Consta dos autos que a autora DIDOL'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, administrava o imóvel comercial, localizado na Avenida Avareí, nº 373, no Município de Jacareí, de propriedade de Maria de Fátima da Silva, locado ao corréu PEDRO ALEXANDRE KANEHARA, tendo como fiadora a corré MARIA EDENIA KANEHARA, obrigou-se

Menciona que o primeiro contrato de locação foi celebrado no dia 21.09.2005, renovado através de vários aditamentos, tendo a fiadora dado um imóvel de sua propriedade como garantia da locação, identificado sob a matrícula nº 22.406 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí.

Ocorre que, em decorrência do atraso no pagamento dos aluguéis e encargos a locadora distribuiu uma execução de título extrajudicial

para receber os débitos em aberto (Proc. nº 1006141-25.2017.8.26.0292).

Frustradas todas as tentativas de recebimento dos valores devidos o processo foi suspenso após a notícia de que a fiadora teria vendido o imóvel dado em garantia locatícia.

Diante dessa informação a proprietária do imóvel ajuizou ação de cobrança em face da Administradora do imóvel, DIDOL'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (Proc. nº 1025201-31.2019.8.26.0577), obtendo sentença favorável, condenando a demandante ao importe de R\$62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais – fls. 60/65 e 66/73), acarretando um acordo homologado em Juízo decorrente dos débitos locatícios devidos pelos requeridos no valor de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais – fls. 74/75).

Nesse contexto a demandante ajuizou a presente ação de regresso por meio da qual pretende ser ressarcida do valor de R\$55.000,00.

Contestação apresentada e replicada (fls. 97/110 e 134/137).

Instadas a especificarem provas (fl. 142), as partes pugnaram pela designação de audiência de instrução para oitiva de testemunhas (fls. 145 e 147/150).

Proferida sentença de procedência (fls. 152/158), batem os réus pela reforma do julgado.

Pois bem.

De início, afasto a preliminar de cerceamento de defesa, ante o julgamento antecipado da lide.

Isso porque o julgamento do processo conforme seu estado não implica automáticos cerceamento de defesa e ofensa do contraditório, sobretudo quando, aos olhos do Magistrado presidente da causa, se faziam presentes elementos de convicção suficientes a permitir a boa compreensão da matéria controvertida e a resolução da lide.

Mesmo no atual modelo processual, de cunho participativo, o Juiz segue sendo o destinatário das provas e pode, a seu critério, julgar antecipadamente o feito, uma vez que a causa esteja instruída com elementos de convicção bastantes à formação de seu livre convencimento motivado, tal qual se observa na hipótese dos autos.

O poder-dever do Magistrado de determinar a produção apenas das provas estritamente necessárias ao julgamento do mérito, e de indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, apenas reafirma isso.

Anote-se ainda que o C. Superior Tribunal de Justiça - STJ, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.114.398/PR, afetado como paradigma do Tema nº 437 de Recursos Repetitivos, fixou a tese vinculante no sentido de que *“Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, ante os elementos documentais suficientes”*.

Portanto, tem-se que a realização de prova testemunhal, pretendida pelas partes, não se mostrava essencial ao deslinde da causa, não havendo que se falar em cerceamento de defesa no caso.

No mérito, não prospera o inconformismo dos apelantes.

A r. sentença está bem fundamentada, dentro da razoabilidade e deu plausível solução à lide.

A relação locatícia estabelecida, o contrato de prestação de serviços administrativos e a falta de pagamento dos aluguéis e encargos vencidos a partir maio/2015 foi confirmada pelos contratos, aditamentos e planilha juntados (fls. 23/26; 33/36; 39/40; 41; 42/45 e 52).

Incontroverso, também, que a Administradora do imóvel foi condenada ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, decorrentes de inadimplementos de aluguéis que deixaram de ser pagos pelo locatário do imóvel situado na avenida Avareí, nº 373, na cidade de Jacareí e pela fiadora (fls. 60/65 e 66/73).

Por outro lado, os apelantes alegaram que efetuavam o pagamento dos aluguéis diretamente à apelada, contudo, não juntaram nenhum comprovante de pagamento.

Assim, não havendo prova alguma da dispensa do pagamento dos aluguéis e encargos, o que sequer é verossímil, não se desincumbiram o locatário e a fiadora/apelantes do ônus contido no art. 373, II, do CPC.

Ademais, como ponderado pelo Magistrado sentenciante, cuja fundamentação, repisa-se, adota-se integralmente:

“Os documentos acostados aos autos demonstram que a autora foi demandada por Maria de Fátima da Silva em razão da administração da locação do imóvel localizado na Avenida Avareí, nº 373, Jacareí/SP, para pagamento de indenização por danos materiais referentes a débitos resultantes do contrato firmado pelos réus (fls. 23/26, 33/40, 41 e 42/45), bem como por danos morais.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, para condenar a imobiliária, ora autora, ao pagamento de indenização pelos danos materiais sofridos pela locadora (r. sentença de fls. 60/65 e v. Acórdão de fls. 66/73).

Na sequência, a autora celebrou acordo com Maria de Fátima da Silva, por meio do qual pactuaram o pagamento do valor de R\$55.000,00 de forma parcelada (fls. 74/75).

Forçoso, destarte, reconhecer a obrigação dos réus de ressarcirem aquilo que a autora obrigou-se a despendar em consequência da inadimplência deles (artigo 927 do Código Civil).

Com efeito, os réus subscreveram os contratos de locação, obrigando-se ao pagamento dos encargos neles estipulados e, malgrado a alegação de que o locatário nunca deixou de honrar com o pagamento do aluguel, fato é que foi juntado aos autos um único recibo, referente ao mês de fevereiro/2017 (fls. 119).

Consoante previsto no art. 320 do CC, a prova do pagamento se faz pelo recibo de quitação, o qual constitui, no escólio de Silvio Rodrigues (Direito Civil vol. 2 Parte Geral das Obrigações), “um escrito no qual o credor, reconhecendo ter recebido o que lhe era devido, libera o devedor, até o

montante que foi pago”.

Portanto, o alegado pagamento dos aluguéis deveria haver sido comprovado por prova documental juntada à contestação (art. 434, CPC/2015).

(...)

Admite-se, excepcionalmente, a demonstração do pagamento de dívida por outros documentos, como comprovantes de depósito bancário, de saque da quantia paga, cópia de cheque nominal, entre outros, que indiquem a efetiva satisfação do débito.

Assim, a prova testemunhal de pagamento pode ser admitida, mas possui caráter complementar. Não obstante, foi a única modalidade de prova requerida pelos réus que, portanto, não se desincumbiram de seu ônus probatório (art. 373, II do CPC).

As demais questões suscitadas na contestação, acerca das condições do imóvel locado, da suposta falta de alvará, e da posterior alienação do imóvel a terceiro, não afastam a responsabilidade dos réus pelo débito decorrente do contrato, notadamente porque não houve sequer alegação de que não se tratam de encargos vencidos durante o período de efetiva ocupação do prédio.

Registre-se, por oportuno, que não há notícia acerca de eventuais medidas jurídicas adotadas pelo locatário, em decorrência de mencionadas questões, durante o longo período em que permaneceu ocupando o imóvel.

Também não se pode acolher a tese de que a autora não faz jus ao ressarcimento pretendido tendo em vista que a condenação decorreu do reconhecimento da falha na

prestação de seus serviços.

*Extrai-se da cópia da sentença proferida nos autos do processo nº 1025201-31.2019.8.26.0577 que houve o reconhecimento da responsabilidade da intermediadora da locação em relação às "importâncias que deixaram de ser pagas em função da locação", restando consignado em mencionada decisão que **"Embora a pendência tenha se originado diretamente de conduta ilícita do verdadeiro titular da obrigação, isto é, o locatário, houve contribuição fundamental da requerida. Sua inação constitui também causa do revés da demandante, perpetuamente privada das cifras equivalentes à contraprestação pela locação"** (fls. 64).*

*Destarte, **o montante a cujo pagamento foi condenada a ora autora refere-se ao débito da locação que deixou de ser pago oportunamente pelos réus, de forma que negar o ressarcimento pretendido ensejaria o enriquecimento ilícito dos requeridos, o que não se pode admitir.***

(...)

Acrescente-se, outrossim, que não se cogita de prescrição da pretensão da autora, na hipótese, pois antes do trânsito em julgado da sentença condenatória proferida no processo nº 1025201-31.2019.8.26.0577 não havia se concretizado o dano patrimonial cujo ressarcimento é pleiteado no presente feito.

O prazo prescricional subordina-se ao princípio da actio nata, iniciando-se a partir da data em que a credora pode demandar judicialmente a satisfação do direito. Ou seja, enquanto não houver uma pretensão exercitável, não pode correr a prescrição.

No caso vertente, apenas com a definitividade do

reconhecimento da obrigação de pagamento da indenização à locadora é que nasceu a pretensão da autora contra os réus. Entender de outra forma possibilitaria à autora demandar contra os réus postulando indenização de dano incerto, o que não se pode admitir.

Dessa forma, o início do prazo prescricional deve coincidir com o trânsito em julgado.

Embora não conste dos autos cópia da certidão de trânsito em julgado referente ao processo nº 1025201-31.2019.8.26.0577, considerando que o julgamento em segundo grau de jurisdição ocorreu aos 04/04/2023 (fls. 66), resta claro que o prazo prescricional ainda não havia se esgotado quando do ajuizamento da presente ação aos 22/02/2024.

A procedência é, pois, medida de rigor.”(g.n.)

Inexistem, portanto, outros argumentos capazes de, em tese, infirmar as conclusões adotadas.

Saliente-se que o Julgador não está obrigado a rebater item por item das alegações das partes, podendo se ater ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Logo, era mesmo de absoluto rigor julgar procedente a ação.

Assim, nada mais falta a não ser confirmar a r. sentença, por seus próprios fundamentos.

Com vistas ao art. 85, § 11, do CPC, fica majorada a honorária advocatícia a que foi condenada a ré para **11%** do valor da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Finalmente, tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso**, nos termos explicitados.

ISSA AHMED
Relator