



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284458

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0008886-90.2014.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que é apelante MB COMERCIO DE ROUPAS LTDA ME, é apelada ELIANA MARIA PARANHOS LANCESI DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 25 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 7416

Apelação: 0008886-90.2014.8.26.0650

Apelante: MB COMERCIO DE ROUPAS LTDA ME

Apelada: ELIANA MARIA PARANHOS LANCESI DE CARVALHO

Origem: Foro de Valinhos - 1ª Vara

MM. Juiz: Rudi Hiroshi Shinen

APELAÇÃO CÍVEL. Sublocação. Ação declaratória cumulada com reparação de danos materiais e morais.

Respeitável sentença de procedência em parte.

Inconformismo da requerida/sublocadora. Suscita nulidade da sentença por cerceamento de provas. Busca a improcedência.

Cerceamento de prova. Não ocorrência. O Magistrado é o destinatário da prova e pode indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias. Inteligência do artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Prova oral que não traria impacto no julgamento de mérito, sendo desnecessária para a solução do caso, pois não teria força de infirmar as demais provas produzidas para alterar a solução da lide. Solução da controvérsia que demanda prova essencialmente documental. Prova produzida suficiente para dirimir a controvérsia.

Demonstrada a pactuação de valor excedente ao da locação. Vedação legal. Artigos 21 da Lei 8.245/91. Exceção legal que não é aplicável por analogia, por se tratar de locação comercial e não está relacionada às habitações coletivas multifamiliares. Ausência de previsão contratual demonstrando que a sublocatária aceitou pagar o aluguel da sublocação em valor excedente ao da locação originária. Contrato escrito que deve obediência ao princípio do paralelismo das formas. Limitação do valor do aluguel da sublocação ao da locação. Ausência de justificativa ou esclarecimento no contrato sobre o motivo do aluguel ter sido fixado em valor excedente ao da locação.

Locação originária que tinha aluguel fixado em R\$1.400,00 concedidos descontos de R\$300,00 por todo o período do contrato para realização de reformas e melhorias pelo locatário/sublocador. Comprovada a realização de reformas e melhorias no imóvel. Custo da locação que para o locatário correspondia efetivamente a

R\$1.400,00. Sentença reformada neste ponto para declarar o valor do aluguel da sublocação em R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), como estabelecido no contrato originário.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença proferida em ação de declaratória, cumulada com repetição de indébito e indenização por danos materiais e morais proposta por ELIANA MARIA PARANHOS LANCESI DE CARVALHO em face de MB COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA ME.

A ação foi julgada parcialmente procedente para declarar o valor da sublocação do imóvel como sendo o estabelecido no contrato de locação originário, R\$1.100,00 (um mil e cem reais); bem como condenar a requerida na devolução dos valores pagos em excesso à autora. Em razão da sucumbência majoritária, condenou a requerida no pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação (p. 329/332).

Inconformada, apela a requerida (p. 336/345) suscitando nulidade da sentença por cerceamento de provas. Alega que a autora tinha ciência da mudança do valor, inclusive com a participação da imobiliária que intermediou o acordo, tendo por outro lado a autora negado ter conhecimento sobre este fato, sendo a prova oral indispensável para esclarecer a controvérsia. Sustenta a possibilidade de cobrança de aluguel da sublocação em valor superior ao da locação originária; houve alteração do valor originário de locação exclusivamente por conta das benfeitorias realizadas antes da sublocação; a autora não pode se eximir do pagamento acordado entre as partes.

Pretende o provimento do recurso para declarar a nulidade da sentença para a produção das provas requeridas. Subsidiariamente, quer a improcedência da ação.

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 354/358).

A apelante manifestou oposição ao julgamento virtual (p. 368).

É o relatório.

V O T O.

Recurso tempestivo e preparado (p. 346/347 e 365).

Preservado o convencimento do MM. Juiz, o recurso comporta parcial provimento.

A arguição de nulidade da sentença não convence, pois foi dada

oportunidade às partes para especificação das provas que pretendessem produzir (p. 312), não havendo fundamento na alegação de cerceamento.

Compete ao juiz promover o julgamento antecipado se entender pela desnecessidade de produção de outras provas. Como destinatário da prova, indefere as diligências inúteis ou meramente protelatórias, como dispõem os artigos 355, inciso I e 370, parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

O MM. Juiz entendeu pela impertinência da produção da prova requerida, uma vez que a solução do litígio encontra amparo nas provas documentais e não dependia de produção de outras.

Desnecessária a produção de prova oral, pois seria insuficiente para infirmar a prova documental e demais elementos, de modo que não teria força de alterar o resultado do julgamento.

Em casos semelhantes esta Colenda 27ª Câmara não reconhece cerceamento de provas, quando o juiz já tiver elementos de convicção suficientes:

*APELAÇÃO – Prestação de Serviços de Provedor de Redes Sociais - Ação de Reparação Por Danos Morais com Pedido de Tutela de Urgência – Alega o autor que teve suas contas nas redes sociais "Instagram" e "Facebook", bloqueadas sem que lhe fosse dada a oportunidade do contraditório - Sentença de procedência – Apelação do requerido, arguição preliminar de cerceamento de defesa, alegação de julgamento ultra petita, bem como insistindo na improcedência da ação - Exame: **Preliminar de cerceamento de defesa afastada - O Juiz é o destinatário principal e direto da prova, competindo-lhe aferir a necessidade da dilação probatória, para formação da sua convicção, conforme os artigos 370 e 371, ambos do Código de Processo Civil** – Alegação de julgamento extra petita não caracterizado, inteligência do artigo 322, §2º do Código de Processo Civil - Bem reconhecido o dano moral, nos termos do artigo 927, do Código Civil – Mantido o valor arbitrado em R\$ 20.000,00, sendo que está de acordo com o abalo moral sofrido pelo autor, diante das circunstâncias específicas e sua gravidade, pois, foram respeitados os parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade - Correção monetária desde o arbitramento, conforme a Súmula 362 do E. STJ - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual – Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005372-54.2020.8.26.0084; Relator (a): Luís Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 3ª Vara; Data do Julgamento: 20/06/2023; Data de Registro: 21/06/2023).*

Portanto, não restou caracterizado cerceamento de prova ou violação ao contraditório em razão do julgamento antecipado da lide, em

conformidade com o artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

O contrato firmado entre as partes é de sublocação comercial (não residencial), com aluguel fixado em R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), conforme contrato de páginas 53/63.

Já no contrato de locação primitivo celebrado entre a sublocadora e os proprietários do imóvel teve o aluguel é de apenas R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais) com desconto no valor de R\$300,00 por todo o período do contrato para reforma e melhorias, perfazendo assim o valor de R\$1.100,00 (um mil e cem reais), conforme contrato de páginas 46/51.

A despeito das alegações da apelante, não consta do contrato que a sublocatária concordou em pagar mais que o aluguel principal da locação.

Vale ressaltar que o contrato foi celebrado por escrito e eventuais adendos e alterações deveriam obedecer a mesma forma, como exige o princípio do paralelismo das formas. Contudo, não houve anuência expressa dos sublocatários em relação ao pagamento dos locativos mensais em valor superior ao da locação originária, inexistindo prova documental hábil nesse sentido.

Competia à apelante, por cautela, se resguardar dando ciência aos sublocatários sobre o valor da locação exigindo anuência expressa com o valor da sublocação em patamar superior ao da locação, o que não se observou na hipótese.

Em relação ao valor do aluguel, importante frisar que no contrato originário o valor fixado corresponde a R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais) com a concessão de descontos de R\$300,00 por todo o período da locação em razão de reformas e melhorias a serem realizadas pelo locatário/sublocador.

A despeito das reformas e melhorias as fotografias de páginas 250/252 demonstram que estas foram efetivamente realizadas.

Portanto, o custo da locação para o locatário sublocador correspondia a R\$1.400,00, de modo que o aluguel cobrado na sublocação não poderia exceder este montante.

Assim, a respeitável sentença comporta pequeno reparo para declarar o valor do aluguel da sublocação em R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), como estabelecido no contrato originário.

Sequer constou justificativa ou esclarecimento no contrato sobre o motivo do aluguel ter sido fixado em valor excedente ao da locação.

Logo, a apelante não poderia exigir o aluguel de sublocação em valor excedente ao da locação, em violação ao artigo 21 da Lei 8.245/91.

A pretensão da autora de redução do valor dos aluguéis encontra amparo no parágrafo único do mesmo artigo:

“Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos”.

Da mesma forma a pretensão de ressarcimento dos valores pagos em excesso tem fundamento no artigo 884 do Código Civil:

“Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.”

Bem fundamentou o MM. Juiz: “[...] Note-se que a autonomia da vontade não é absoluta, comportando limites, tais como os preceitos de ordem pública, não sendo válido às partes pactuarem em desconformidade com o ordenamento jurídico vigente. Desta forma, mostra-se evidente que o valor fixado pela requerida, durante a relação locatícia, ultrapassou o teto legal, proporcionando-lhe enriquecimento sem causa, cabendo a redução do valor da sublocação ao valor da locação originária. [...] Reconhecido o excesso nas cobranças, a reconvinda deverá restituir apenas os valores pagos a maior pela reconvinte, de forma simples.”

Nesse contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, para declarar o valor do aluguel da sublocação em R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), como estabelecido no contrato originário.**

Como houve provimento parcial do recurso, não há espaço para majorar honorários, observada a tese firmada no Tema 1.059 do Colendo Superior Tribunal de Justiça (*Não se aplica o artigo 85, parágrafo 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação*).

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO

Relator