



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292694

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013567-66.2023.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante KASUKO HAGA, são apelados KARYNA LEOBINO SILVA, MARIA EDINEUZA DE AMORIM e JOSÉ PEREIRA DE AMORIM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1013567-66.2023.8.26.0005

Relatora: CLÁUDIA MENGE

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: KASUKO HAGA

Apelados: KARYNA LEOBINO SILVA, MARIA EDINEUZA DE AMORIM e JOSÉ PEREIRA DE AMORIM

Ação: Despejo por denúncia vazia

Comarca: São Paulo-Foro Regional V-S.Miguel Pta-1ª Vara Cível

Juíza prolatora: Lucilia Alcione Prata

Voto nº 7.751

APELAÇÃO. ESTABELECIMENTOS DE ENSINO. Ação condenatória de cobrança. Sentença de procedência. Insurgência do réu.

- Intempestividade reconhecida. Protocolo do recurso depois de decorrido o prazo de 15 dias previsto no art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

- Recurso incognoscível. Violação do princípio da dialeticidade. Insurgência destituída de fundamentos fáticos e jurídicos da pretendida reforma. Art. 1.010, II e III, do CPC.

RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **KASUKO HAGA** contra a respeitável sentença de fls. 139/143, de relatório adotado, de improcedência da **AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA** por ela promovida contra

**KARYNA LEOBINO SILVA, MARIA EDINEUZA DE AMORIM
e JOSÉ PEREIRA DE AMORIM.**

Em razões recursais (fls. 146/150), a autora, ora apelante, sustenta a nulidade da sentença por cerceamento de defesa. Afirma que devem ser lidas “as forte (sic) fundamentações da peça inicial, como também a peça denominada como réplica, acostada às fls. 111/112, e das especificações de prova de fls. 138”. Pede “sua apreciação como razões de apelo”. Requer o provimento do recurso.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 192/193) e respondido (fls. 153/173), com preliminar de não conhecimento.

II. Fundamentação

II.1. O recurso de apelação é intempestivo e não admite conhecimento. É que a sentença ficou disponível no DJe edição de 10/7/2024, considerada publicada no primeiro dia útil subsequente, ou seja, em 11/7/2024, quinta-feira (fl. 145). Logo, o prazo de quinze dias, previsto no art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil, teve termo inicial em 12/7/2024 (sexta-feira) e termo final em 1º/8/2022 (quinta-feira). O recurso foi interposto em 2/8/2022, então já escoado o prazo legal. É oportuno mencionar que não houve suspensão de prazo.

II.2. Mas não é só. As razões de apelação apresentadas pela apelante não contêm a indicação dos fundamentos fáticos e jurídicos da pretendida reforma, ausente qualquer argumento capaz de justificar modificação ou anulação da sentença. Nesse cenário, a insurgência não atende aos requisitos previstos no art.

1.010, incisos II e III, do Código de Processo Civil.

É fundamento da r. sentença de improcedência da pretensão deduzida na inicial:

“Cabível o julgamento antecipado da lide, com fundamento no artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, tendo em vista que a matéria em debate é exclusivamente de direito.

Nessa linha, conforme já decidido pelo Excelso Supremo Tribunal Federal: “a necessidade de produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado” (RE 101171, Relator Min. FRANCISCO REZEK, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/10/1984, DJ 07-12-1984 p. 20990). Ademais, em situações similares, o Superior Tribunal de Justiça já assentou que “não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova. De fato, cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias” (AgInt no REsp 1875724/AM, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021).

É o caso dos autos, vez que desnecessária dilação probatória, porquanto as alegações controvertidas encontram-se elucidadas pela prova documental, de modo que o conjunto probatório produzido se mostra suficiente para o

convencimento deste Juízo.

Presentes as condições da ação, passo à análise meritória.

Trata-se de ação na qual a parte autora pleiteia a rescisão imotivada de contrato de locação comercial.

No mérito, a ação é improcedente.

Observa-se que as partes firmaram contrato de locação não residencial em relação ao imóvel Rua Moisés José Pereira nº 200, São Paulo/SP (fls.05/12).

Demais disso, tem-se que a parte autora não indicou eventual descumprimento da ré acerca dos termos ajustados, a qual, por sua vez, logrou demonstrar o adimplemento dos encargos locatícios, de tal sorte que cinge-se a controvérsia a perquirir acerca da possibilidade da rescisão imotivada da avença.

Nos termos da Cláusula 2ª do contrato, o prazo da locação seria de sessenta meses, entre junho de 2017 a junho de 2022, sendo que, “após 10 de junho de 2022, as renovações serão automáticas, porém pelo período de 1 ano”.

Desta feita, extrai-se do dispositivo que o contrato comportaria “renovações” automáticas a cada período de um ano, assim, o prazo de um ano do contrato não se limitaria entre junho de 2022 e junho de 2023, mas sim comportaria sucessivas renovações automáticas, cada qual de um ano, e não de sessenta meses como antes.

Ainda, não se vislumbra no instrumento contratual ferramenta específica quanto à necessidade de manifestação expressa confirmando a vontade acerca da renovação, de modo que, apesar de ser medida pertinente em vista da segurança

e estabilidade das relações, a manifestação da locatária no sentido de que pretendia a renovação não seria imprescindível, ante o estabelecimento de que de tal efeito seria automático.

Então, tratando-se de contrato com prazo determinado e não descumprindo a locatária seus termos, não há que se falar em intento de rescisão da avença por mero desinteresse do locador na continuidade.

Mesmo que se acolhesse interpretação no sentido de a partir de junho de 2023 vigeria a locação por prazo indeterminado, igualmente não comportaria acolhimento o pedido de despejo por denúncia vazia, na medida em que, apesar de apresentar a parte autora documento denominado como notificação com vistas à desocupação do imóvel (fls.15), não há lastro probatório mínimo no sentido de que chegou a ser encaminhada à parte locatária, em desacordo com o artigo 57 da Lei 8.245/1991. (...)

De rigor, portanto, de qualquer ângulo que se analise a questão, reconhecer a improcedência dos pedidos formulados pela parte autora". (fls. 140/143).

Ao se insurgir contra a elogiável fundamentação, nas razões de recurso, a apelante apenas fez referências aos argumentos expostos na petição inicial, réplica e petição em que postulou produção de provas, sem sequer reproduzi-los, razão pela qual não impugnou os fundamentos do julgado, vinculados à desnecessidade de outras provas e ao fato de que, prevista renovação anual automática do contrato de locação a partir de 10/6/2022, era imprescindível a prévia notificação da coapelada locatária no sentido de não mais interessar a prorrogação

contratual. A apelante sequer tomou o cuidado de mencionar os argumentos que entendia relevantes: limitou-se a remeter o órgão julgador a peças anteriores, em inaceitável comodismo.

O cenário revela que as razões recursais expostas pela apelante não traduzem verdadeiro inconformismo frente ao ato judicial que supõe combater, porque se limitaram a referir a manifestações anteriores, o que não é possível admitir.

“O CPC (arts. 514 e 515) impõe às partes a observância da forma segundo a qual deve se revestir o recurso apelatório. Não é suficiente mera menção a qualquer peça anterior à sentença (petição inicial, contestação ou arrazoados), à guisa de fundamentos com os quais se almeja a reforma do decisório monocrático. À luz do ordenamento jurídico processual, tal atitude traduz-se em comodismo inaceitável, devendo ser afastado. O apelante deve atacar, especificamente, os fundamentos da sentença que almeja rebater, mesmo que, no decorrer das razões, utilize-se, também, de argumentos já delineados em outras peças anteriores. No entanto, só os já desvendados anteriormente não são por demais suficientes, sendo necessário o ataque específico à sentença. Procedendo dessa forma, o que o apelante submete ao julgamento do Tribunal é a própria petição inicial, desvirtuando a competência recursal originária do Tribunal” (NEGRÃO, “Cód. de Proc. Civil...”, Saraiva, 47ª ed., pág. 922, nota 10ª ao art. 1.010).

Por fim, como consequência do não conhecimento do recurso, em atenção ao que preceitua o art. 85, §11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa os honorários devidos pela apelante ao advogado da apelada.



III. Conclusão

Pelos fundamentos expostos, pelo meu voto,
NÃO CONHEÇO do recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora