



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000301666

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1142743-41.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TF 52 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, são apelados CONMED DO BRASIL COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS MÉDICOS HOSPITALARES LTDA. e SANDRO DA COSTA DIAN.

ACORDAM, em 25ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1142743-41.2022.8.26.0100

Apelante: Tf 52 Empreendimento Imobiliário Ltda

Apelados: Conmed do Brasil Comércio, Importação e Exportação de Produtos Médicos Hospitalares Ltda. e Sandro da Costa Dian

Comarca: São Paulo

Voto nº 08919

APELAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA. Locação comercial. Pretensão de revisão do contrato de locação em relação aos valores locatícios para adequá-los aos valores de mercado. Sentença que julgou improcedente a demanda por falta de interesse processual. Irresignação da autora. Descabimento. Aditivo contratual (acordo) celebrado em 18.04.2022. Necessidade do decurso de três anos para que fosse possível o pedido de revisão do valor da locação para ajustá-lo ao preço de mercado. Inteligência do art. 19 da Lei nº 8.245/1991. Ação ajuizada em 20.12.2022. Hipótese em que, no momento do ajuizamento da ação não estavam presentes os requisitos para o pedido de revisão do aluguel. Sentença mantida. **Recurso não provido.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença (fls. 211/216) que julgo improcedente a ação movida por **TF 52 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em face de **CONMED DO BRASIL COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS MÉDICOS HOSPITALARES LTDA E SANDRO DA COSTA DIAN**, condenando a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários de sucumbência.

Recorre a autora, alegando, preliminarmente, a nulidade da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sentença por não enfrentar argumentos relevantes apresentados pela autora-apelante. Ainda em matéria preliminar, alegou a existência de cerceamento de defesa. No mérito, defendeu que o termo inicial para a contagem do prazo trienal exigido para o exercício da pretensão revisional é a existência de contrato ou acordo sobre o valor do aluguel e, portanto, deveria ser considerado a data da locação originária (15/12/2017), afastando a fundamentação utilizada pelo Juízo *a quo*. Requereu a nulidade da sentença ou, subsidiariamente, sua reforma para reconhecer como termo inicial a data da locação originária e não o último aditivo contratual.

Em juízo de admissibilidade verifica-se que o recurso é tempestivo, recolhido o respectivo preparo (fls. 252/253) e foi respondido (fls. 257/272), devendo ser processado.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls.283 e 285).

É o relatório.

Conforme se infere dos autos, trata-se de ação revisional de aluguel proposta por TF 52 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ora Apelante, em face de CONMED DO BRASIL COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS MÉDICOS HOSPITALARES LTDA E SANDRO DA COSTA DIAN, ora Apelado, onde objetiva a revisão do valor locatício para adequá-lo ao valor de mercado diante de sua defasagem, restabelecendo o equilíbrio contratual.

Em que pese a irresignação da autora, a r. sentença merece ser mantida.

Isto porque, verifica-se que pretende a parte autora, evidentemente, revisão da prestação contratual firmada entre as partes, tendo como último acordo entre as partes o aditivo contratual datado de 18.04.2022, e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não houve o cumprimento do lapso temporal previsto no artigo 19 da lei 8.245/1991.

De início, assevere-se que o Código de Processo Civil adota o princípio do livre convencimento, por meio do qual o Juiz, como destinatário da prova, é livre para determinar a produção das provas necessárias, ou indeferir as inúteis ou protelatórias, formando sua convicção dos fatos e do direito controvertidos, para que possa assim proferir o julgamento.

O artigo 370 também do CPC, em seu parágrafo único, determina que cabe ao juiz da causa analisar a necessidade da produção da prova necessária ao julgamento, indeferindo as diligências inúteis ou protelatórias:

“Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.”

Este é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL - COMERCIAL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INEXISTÊNCIA - PODER GERAL DE INSTRUÇÃO DO MAGISTRADO - FALÊNCIA - PEDIDO - SUCEDÂNEO DE AÇÃO DE COBRANÇA - AUSÊNCIA, NA ESPÉCIE - INTIMAÇÃO DO PROTESTO - REGULARIDADE - ENTENDIMENTO OBTIDO PELO EXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO - ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ - DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO - RECURSO IMPROVIDO. I - O ordenamento jurídico brasileiro outorga ao Magistrado o poder geral de instrução no processo, conforme previsão expressa no artigo 130 do Código de Processo Civil. Outrossim, nos termos do art. 131 do CPC, o destinatário da prova é o Juiz, cabendo a ele analisar a necessidade da sua produção ou não. Neste compasso, cumpre ao Julgador verificar a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

necessidade da produção da prova requerida pelas partes, indeferindo aquelas que se mostrarem inúteis, desnecessárias ou mesmo protelatórias, rejeitando-se, por conseguinte, a tese de cerceamento de defesa. II - A constatação do Tribunal de origem que o pedido de falência justifica-se pela ausência de cumprimento de obrigação, bem como na identificação de que houve anterior ajuizamento de execução de título extrajudicial que restou frustrada, afasta a alegação de utilização do pedido falimentar como sucedâneo de ação de cobrança. III - Viável se mostra o protesto de título executivo tendo em conta que a sua finalidade é única: habilitar o credor a aviar a ação de falência da parte devedora. Todavia, para o protesto, é necessário que o credor tome providências preliminares, dentre elas, a intimação do devedor para fins de conhecimento e, consequentemente, defesa. Observância, in casu. V - Não se admite recurso especial pela alínea "c" quando ausente a demonstração, pelo recorrente, das circunstâncias que identifiquem os casos confrontados V - Recurso especial improvido". (REsp 1108296/MG, Terceira Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, DJ: 07/12/2010 - Grifei).

Vejam-se ainda os seguintes precedentes:

"AÇÃO MONITÓRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS. Cobrança de mensalidades inadimplidas. Procedência do pedido. Apelo do réu. Preliminar de cerceamento do direito de defesa e de produzir prova rejeitada. Decisão recorrida que tratou a matéria suficientemente, de forma a elucidar as questões debatidas nos autos, o que se coaduna com o princípio do livre convencimento do Magistrado, motivado à luz das provas existentes nos autos, assim como à legislação vigente e aplicável ao caso concreto. Mérito. Alegação de que o título de crédito não preenche os requisitos legais para embasar o pedido monitório. Afastamento. Confissão da dívida pelo réu nos embargos monitórios em todos os seus termos. Juntada de documento novo com as contrarrazões. Possibilidade. Apelante que suscitou questões novas na apelação que poderia ter sido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

arguida nos embargos monitórios. Direito da apelada de impugnar por meio do documento os novos fatos suscitados pelo apelante nas razões do seu recurso. Oportunidade concedida à parte contrária para se manifestar a respeito da prova exibida. Observância do devido processo legal. Ausência de nulidade. Pedido de justiça gratuita formulado pela apelada nesta instância recursal. Deferimento. Preenchimento dos requisitos legais. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1029057-76.2014.8.26.0577; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2018; Data de Registro: 31/07/2018)

No presente caso, os documentos coligidos aos autos se mostraram suficientes para aclarar a controvérsia, e formar o convencimento do magistrado para pôr fim à lide, eis que as provas carreadas aos autos ensejaram o julgamento do feito, com o exame de mérito.

Outrossim, sem suporte a pretensão de perícia, porquanto restou reconhecido a falta de interesse processual.

Superadas as preliminares, passo ao exame de mérito.

Alega a apelante que o prazo trienal previsto no artigo 19 da chamada lei do inquilinato deveria ser contado do acordo realizado para fixação do valor do aluguel e não do último aditivo contratual.

Contudo, tal interpretação se mostra equivocada, uma vez que a última negociação realizada entre as partes deve ser considerada como termo inicial para eventual propositura de ação de revisional de aluguel.

Ainda que o termo aditivo data de 18.04.2022 não tenha tratado de maneira expressa do valor da locação, deve ser considerado como termo implícito de tal contrato o consentimento de ambas as partes na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

manutenção do valor da locação. Ainda é importante destacar que já cláusula expressa no referido documento que “ratificam todas as demais cláusulas e condições do **CONTRATO**, que não foram expressamente alteradas...” (fls.200).

Sendo assim, a manutenção do valor do aluguel fez parte da negociação, ainda que não colocado expressamente no documento, tratando-se, claramente de acordo entre as partes, como prevê o artigo 19 da Lei 8.245/1991.

Desse modo, entendo que aplicável na presente hipótese o disposto no art. 19 da Lei nº 8.245/1991, o qual estabelece que a revisão do aluguel pode ser pleiteada após três anos de vigência do contrato. E, o último acordo celebrado entre as partes é de 18.04.2022 (fls. 198/202), tendo a apelante ajuizado a presente ação revisional em dezembro de 2022, isto é, mais de dois anos antes do prazo previsto no dispositivo acima mencionado. Restou impossibilitada a pleiteada revisão do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Portanto, de rigor a manutenção da r. sentença.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator