



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001922-84.2022.8.26.0100

Registro: 2025.0000307205

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001922-84.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ASSPESP - ASSOCIAÇÃO PAULISTA DE ASSISTÊNCIA AOS SERVIDORES PÚBLICOS DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado JUINA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001922-84.2022.8.26.0100

24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP

**Apelante: ASSPESP – ASSOCIAÇÃO PAULISTA DE ASSISTÊNCIA AOS
SERVIDORES PÚBLICOS DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Apelada: JUINA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRADORA LTDA

MM Juíza de Direito: Dra. TAMARA HOCHGREB MATOS

VOTO Nº 37.741

APELAÇÃO – SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – AÇÕES DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES E DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C.C REPARAÇÃO DE DANOS. Prova técnica produzida sob o crivo da ampla defesa e do contraditório que atestou a necessidade de reformas no imóvel locado, a justificar a condenação da autora/reconvinda ao pagamento do valor apontado pelo perito judicial, bem como a incidência da respectiva multa contratual. Sentença mantida. RECURSO DA AUTORA/RECONVINDA DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto nos autos das **ações de consignação de chaves e declaratória de inexigibilidade de débito, c.c. reparação de danos**, fundada em contrato de sublocação de imóvel não residencial, ajuizada por **Asspesp - Associação Paulista de Assistência Aos Servidores Públicos do Estado de São Paulo** contra **Juina Agropecuária e Administradora Ltda**, em que proferida a r. sentença de fls. 375/380, que julgou **procedente** a pretensão deduzida na ação consignatória, fixando-se a data final do contrato em 11.01.2022, bem como **parcialmente procedente** o pedido de declaração de inexigibilidade de débito e o pleito reconvenicional, este último para condenar a autora-reconvinda ao pagamento de R\$ 208.782,13, atualizados monetariamente desde a data do laudo (agosto de 2022) e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês desde a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001922-84.2022.8.26.0100

citação, além de eventuais débitos do imóvel em aberto, inclusive alugueis, relativos ao período anterior a 11.01.2022, que deverão ser demonstrados em cumprimento de sentença. Sucumbência recíproca, com a condenação de cada parte no pagamento de metade das custas e despesas dos processos e honorários advocatícios da parte contrária, fixados em 10% do valor total da condenação em favor da ré-reconvinte e 10% do valor da causa atualizado da ação de consignação em favor da autora.

Aduz a autora que o julgado comporta anulação, porquanto cerceado o seu direito de obtenção de esclarecimentos técnicos solicitados ao perito judicial a fls. 320/363, nos termos do art. 477, §2º, do CPC. Quanto ao mérito, insurge-se contra o valor da indenização para reparo do imóvel locado, pois inexistente elemento de prova acerca da vistoria inicial, tendo o bem sido entregue em melhor estado, diante das benfeitorias realizadas no local. Insurge-se contra detalhes da perícia envolvendo a pintura do portão, estado dos vidros, forro, banheiro da cozinha, telhado e limpeza e contra o fato de a vistoria inicial não ter sido elaborada por profissional habilitado, como determina a NBR 16747:2020. Sustenta que o estado da pintura do imóvel não era bom e que existentes patologias no imóvel decorrentes de seu envelhecimento natural/uso normal a justificar uma indenização de apenas R\$ 51.701,59, inexistindo justificativa para a incidência da multa contratual, principalmente porque nunca se fez qualquer tipo de exigência sobre a necessidade de seguro contra incêndio, de responsabilidade do sublocador, nos termos do art. 22, da Lei n.º 8.245/91. Defende, por fim, que a data correta para o término da locação deve corresponder ao dia 06.01.2022 – fls. 393/412.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade. Contrarrazões a fls. 424/432.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001922-84.2022.8.26.0100

É o relatório.

O apelo não comporta acolhimento.

Importante consignar que a preliminar de nulidade arguida pela parte se confunde com o mérito do apelo e será com ele analisada.

Cuidam os autos de ação de consignação de chaves, fundada em contrato de locação de imóvel não residencial. Narrou a autora que as partes firmaram o pacto envolvendo o bem descrito na exordial, em 10.01.2017, pelo prazo de 36 meses, encontrando-se a locação em vigência por prazo indeterminado, sendo objeto de denúncia realizada em 26.11.2021. Sob a justificativa de que houve recusa da ré em receber as chaves do imóvel, postas à disposição desde 06.01.2021, postulou em juízo a consignação. Propôs, ainda, ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c. reparação de danos ao argumento de que teve o seu nome protestado por débito indevido.

Por ser irretorquível, o posicionamento adotado pela douta magistrada de origem há de ser mantido pelos seus próprios e bem lançados fundamentos.

Isso porque evidenciou-se no curso da lide o descumprimento de obrigações contratuais a cargo da autora, envolvendo a falta de contratação de seguro de incêndio e ausência de restituição do imóvel no estado recebido (cláusulas 8ª e 25ª do pacto).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001922-84.2022.8.26.0100

O trabalho técnico realizado sob o crivo da ampla defesa e do contraditório estimou em R\$ 207.783,13 os serviços de reparo do imóvel, conforme laudo de fls. 200/260 e esclarecimentos de fls. 295/302.

A insurgência apresentada neste aspecto pela autora não prospera, principalmente diante do teor do termo de vistoria inicial de fls. 126/136, assinado pela autora e cujo teor identifica como bom o estado de conservação dos ambientes do imóvel, com exceção das portas, fechaduras, pintura da fachada e muro lateral, classificados como regulares, não tendo a parte se insurgido oportunamente contra o seu conteúdo, quando o documento foi acostado ao processo, a revelar inoportuna e descabida inovação recursal acerca do assunto.

No mais, observa-se que a fls. 263, as partes foram intimadas a se pronunciarem sobre o laudo. A autora manifestou-se a fls. 287/289, ocasião em que requereu esclarecimentos técnicos sobre as melhorias realizadas no local (mezanino, churrasqueira e parte elétrica), o que foi feito pelo profissional nomeado a fls. 295/302. Somente depois desta etapa é que, por meio da petição de fls. 320/363, entendeu necessários mais esclarecimentos sobre o trabalho pericial, o que não pode ser processualmente considerado em virtude da ocorrência de preclusão. Nesse sentido, inclusive, foi o posicionamento adotado pela douta magistrada de origem a fls. 370.

Embora a autora reivindique benfeitorias realizadas no local, tem-se que estas não foram objeto de pedido reparatório, não se olvidando, inclusive, o teor da cláusula 14ª, prevendo a ausência de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1001922-84.2022.8.26.0100

indenização para estas melhorias. E também não pode ser ignorado o fato de que a temática deveria ter sido alvo de debate por ocasião de contestação ao pleito reconvenicional, o que não se verificou, diante do decurso de prazo sem a manifestação da autora (fls. 116), tudo a revelar que, diante do panorama processual, descabe à parte acionante criar nova argumentação em torno das circunstâncias, sob pena de prolongar indevidamente a lide.

Com relação à data de término do contrato, ficou mais do que esclarecido que merece prevalecer a data de 11.01.2022, porquanto corresponde à data em que agendada e realizada a vistoria final no imóvel.

Em suma, a manutenção do édito monocrático é medida de rigor, majorando-se em mais 2% os honorários advocatícios de sucumbência, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Postas estas premissas, **nega-se provimento** ao recurso da autora.

Antonio (Benedito do) **Nascimento**
RELATOR