



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000326871

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015065-09.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante **BBM ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, é apelado **TR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA**..

ACORDAM, em 33ª 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 Exmos. Desembargadores **LUIZ EURICO** (Presidente), **SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA** E **ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI**.

São Paulo, 31 de março de 2025.

LUIZ EURICO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1015065-09.2023.8.26.0100

***APELANTE: BBM ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES
LTDA***

APELADO: TR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

ORIGEM: COMARCA DE SÃO PAULO – 9ª VARA CÍVEL CENTRAL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 56.006

LOCAÇÃO COMERCIAL – AÇÃO
DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE
DE DÉBITO – EXTINÇÃO POR
AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR -
EXISTÊNCIA DE DEMANDAS
ANTECEDENTES NAS QUAIS FORAM
AMPLAMENTE DEBATIDOS E FIXADOS
OS PARÂMETROS PARA AFERIÇÃO DOS
VALORES LOCATIVOS - OBSERVÂNCIA
QUANTO AO VALOR DO ALUGUEL A
VIGORAR EM VIRTUDE DA EXISTÊNCIA
DE DEMANDA ANTECEDENTE (AÇÃO
REVISIONAL E RENOVATÓRIA) –
SENTENÇA DE EXTINÇÃO MANTIDA -
RECURSO NÃO PROVIDO

Trata-se de ação declaratória de inexigibilidade de débito decorrente de contrato de locação, na qual foi proferida a r. sentença de fls. 348/351, cujo relatório fica aqui incorporado, que julgou extinto o feito, sem julgamento do mérito, por falta de interesse processual.

Inconformada com a solução de primeiro grau, apela a requerente (fls. 368/384).

Em caráter preliminar, aduz nulidade do julgado por violação da ampla defesa e negativa de prestação jurisdicional, bem como requer o reconhecimento de interesse processual da Apelante. Trouxe suas razões recursais, buscando seja declarada a ilegalidade da cobrança efetuada pela Apelada: 1) do valor de R\$ 3.754.958,93 (três milhões e setecentos e cinquenta e quatro mil e novecentos e cinquenta e oito reais e noventa e três centavos),

referente às diferenças dos aluguéis provisórios praticados entre março e outubro de 2021, 2) do valor de R\$ 3.839.013,40 (três milhões e oitocentos e trinta e nove mil e treze reais e quarenta centavos), referente às diferenças dos aluguéis fixados em sentença praticados provisoriamente do período de outubro a dezembro de 2022 e 3) do valor do aluguel referente ao mês de janeiro/2023, indevidamente majorado no montante de R\$ 1.279.713,683. Diante disso postula a condenação da Apelada na devolução integral à Apelante dos valores que indevidamente recebeu no total de R\$ 8.873.686,01 (oito milhões e oitocentos e setenta e três mil e seiscentos e oitenta e seis reais e um centavo), referentes aos valores descritos nos itens acima, quantia essa a ser acrescida de juros e correção monetária. Pede, pois, a reforma do julgado.

Recurso regularmente processado, com resposta (fls. 390/406).

É o relatório.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença que extinguiu o feito, sem análise do mérito, acolhendo a preliminar de falta de interesse de agir.

Cinge-se o debate recursal em perquirir sobre a extinção do feito e a possibilidade da presente via da ação declaratória para suprir suposta lacuna em decisão ocorrida em demanda antecedente (ação revisional e renovatória).

A presença de interesse de agir, sob o aspecto conceitual do instituto, decorre do perfil de necessidade da intervenção jurisdicional, frente à resistência a seu suposto direito, paralelamente à adequação do meio eleito, para buscar essa intervenção.

No presente caso, a utilização da via procedimental não atendeu à necessária adequação que consiste num componente do interesse processual, exigido para a movimentação da jurisdição.

Conforme se depreende dos autos, verifica-se que

as partes celebraram contrato de locação de um estabelecimento comercial para fins de exploração de comércio varejista e atacadista.

Referida relação locatícia de imóvel comercial remonta desde o ano de 2.011, sendo certo que as partes já travaram debate judicial em ação renovatória e revisional de aluguel em relação ao mencionado imóvel locado, que foi submetida a apreciação desta Câmara em grau recursal.

Nesse cenário, constata-se que a Apelante pretende trazer argumentos no intuito de reinaugurar a discussão acerca de valores locativos já analisados e fixados em definitivo, no âmbito da Ação Revisional e Renovatória.

Nesse contexto, a par dos argumentos recursais entendo que, na espécie, há obstáculo para persistência do questionamento quanto ao valor do aluguel fixado diante da existência de demandas antecedentes, nas quais foram amplamente debatidos e fixados os parâmetros para aferição dos locativos.

Portanto, é inegável a ausência de substrato do reclamo recursal, prevalecendo integralmente a motivação adotada pelo juízo.

Diante do exposto, nego provimento à apelação, para manter integralmente a r. sentença, majorando os honorários sucumbenciais de 10% para 12% do valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil e observado o benefício da gratuidade.

LUIZ EURICO
RELATOR