



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327900

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2025109-11.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes NOEMIA PEREIRA DA SILVA HILARIO, CLAUDIA REGINA SILVA e RUTH PEREIRA DA SILVA, são agravados PATRÍCIA DA SILVA DIAS e LILIAN PEREIRA MARQUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Inst.: 2025109-11.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo
Agravantes: Noemia Pereira da Silva Hilario e outros
Agravadas: Patrícia da Silva Dias e outra

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. PRESCRIÇÃO TRIENAL RECONHECIDA.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que reconheceu a prescrição da cobrança de aluguéis anteriores a 29 de setembro de 2019, com base no prazo trienal do art. 206, § 3º, I, do Código Civil, considerando que a ação foi ajuizada em 29 de setembro de 2022.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a ocorrência de cerceamento de defesa pela supressão de provas e (ii) avaliar a aplicação da prescrição trienal para a cobrança de aluguéis.

III. Razões de Decidir 3. Não há cerceamento de defesa, pois o juízo facultou à parte ré esclarecer e comprovar nos autos o período de ocupação do imóvel. 4. A prescrição trienal é aplicável, conforme art. 206, § 3º, I, do Código Civil, sendo o prazo iniciado no vencimento de cada prestação de aluguel.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A prescrição trienal aplica-se à cobrança de aluguéis, iniciando-se no vencimento de cada prestação. 2. Não há cerceamento de defesa quando o juízo permite a comprovação dos fatos nos autos, cabendo a ele determinar as provas pertinentes a cada caso.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 206, § 3º, I; art. 1.319.

Código de Processo Civil, arts. 369 a 380, 370.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgRg no Ag 987507 / DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 14/12/2010.

TJSP, Apelação Cível 1011896-86.2022.8.26.0152, Rel. João Antunes, j. 27/11/2024.

TJSP, Apelação Cível 1013767-51.2023.8.26.0562, Rel. Márcio Boscaro, j. 26/11/2024.

VOTO Nº 42589

Agravo de instrumento tirado em face da r. decisão de fls. 630/633, que, em autos de arbitramento de aluguel c.c. cobrança de alugueres, dentre outras medidas, reconheceu a prescrição da pretensão da cobrança do aluguel proporcional anterior a 29 de setembro de 2019, haja vista

ter sido a presente ação ajuizada apenas em 29 de setembro de 2022, após o decurso do prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, I, do Código Civil.

Sustentam as agravantes, em breve síntese, que, desde o falecimento da de cujus, ocorrido em 19/05/2003, as agravadas passaram a residir no imóvel sem que houvesse qualquer autorização, anuência verbal ou expressa das demais herdeiras e, desde, então não fizeram o pagamento de qualquer aluguel. Alegam que houve violação do artigo 1.319 do Código Civil, o qual dispõe que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, bem como dos artigos 369 a 380 do Código de Processo Civil, a respeito da produção das provas formulada às fls. 195/213 e 211/212 que demonstrariam o período de ocupação, imprescindível para se declarar o direito aos aluguéis, tendo havido cerceamento de defesa. Afirmam que não há que se falar em prescrição trienal no caso em apreço, haja vista que as agravadas saíram do imóvel no ano de 2021 e a cobrança dos aluguéis retroativos se iniciou por meio da pretensão formulada em juízo no ano seguinte, em 2022, portanto, a cobrança dos anos anteriores não prescreveu. Aduzem que é de rigor o afastamento do decreto de prescrição trienal da cobrança de aluguéis, além de determinar o prosseguimento do feito, com a produção das provas em direito admitidas. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Recurso processado, sem efeito suspensivo. Isento de preparo.

Contraminuta a fls. 24/34, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O agravo não merece provimento.

Inicialmente, consigno que não há que se falar em supressão de provas para definição do período de ocupação no caso em comento.

Isso porque, o MM. Juízo *a quo* na própria r. decisão ora impugnada facultou à parte ré que esclareça, comprovando nos autos, no prazo de quinze dias, onde cada uma residiu no terreno, quando desocupou o imóvel e quem ainda reside naquele.

No mais, é certo que a finalidade da prova é formar a convicção do juiz, seu principal destinatário, quanto à existência dos fatos da causa. Nesse sentido a doutrina de Vicente Greco Filho, segundo a qual *"no processo, a prova não tem um fim em si mesma ou um fim moral e filosófico; sua finalidade é prática, qual seja: convencer o juiz"* (Direito Processual Civil Brasileiro, vol. 2, Saraiva, 16ª edição, p. 182).

Segundo estabelece a legislação processual, o juiz deverá, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo e indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias (CPC, 370).

Cabe lembrar a lição trazida por **Sérgio Alves Gomes**, em sua tese de mestrado: *"...As partes narram, cada uma de seu modo, como ocorreram os fatos. Suas afirmações nascem do interesse que unilateralmente tem, de um lado o autor e de outro o réu, em convencer o juiz a respeito da verdade. Por estarem os interesses em conflito, as assertivas das partes em muitos pontos são conflitantes, geram questões. A prova visa fornecer ao juiz elementos de convicção idôneos para a solução de tais questões. Por isso, cabe ao magistrado, sujeito que se encontra fora do litígio ("au dessus de la mêlée", na expressão empregada por Carnelutti), dotado de imparcialidade, fazer com que na produção de prova as partes respeitem os princípios e as normas que disciplinam os atos probatórios. Visam eles a fazer do processo um meio ético que possibilite a solução mais justa possível do litígio e não apenas a prevalência, a todo o custo do interesse de um litigante sobre o outro. .. Em razão dos princípios e normas que disciplinam o processo, bem como os procedimentos a serem obedecidos na produção de prova, também o juiz obedece critérios fixados pela lei ao se deparar com o requerimento, a produção e a valoração da prova. Para deferir ou não a produção da prova requerida o critério básico é o da necessidade, explicitado no*

texto legal, ao dizer: "caberá ao juiz de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias" (CPC, 130). **E quando será a prova necessária? Quando sua presença ou ausência nos autos for capaz de influir na formação do convencimento do juiz, de modo a levá-lo a decidir com base na referida prova.** Em outras palavras, quando a prova tiver caráter relevante" (Os Poderes do Juiz na Direção e Instrução do Processo Civil, Forense, 1995, págs. 250-252).

Dessa forma, cabe ao D. Juiz avaliar quais provas são pertinentes ao caso, não configurando o indeferimento, por si só, cerceamento de defesa.

Neste sentido a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO. PROVA TESTEMUNHAL. 1. No sistema de persuasão racional adotado pelo Código de Processo Civil nos arts. 130 e 131, em regra, não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção desta ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos, tendo em vista que o juiz é o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção. Desse modo, não há incompatibilidade entre o art. 400 do CPC, que estabelece ser, via de regra, admissível a prova testemunhal, e o art. 131 do CPC, que garante ao juiz o poder de indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias. 2. Agravo regimental desprovido."
(AgRg no Ag 987507 / DF, 4a Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 14/12/2010) - grifei

Assim também tem se posicionado o Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Agravo de instrumento. Ação monitória. Irresignação contra a rejeição da preliminar de conexão e o indeferimento da produção de provas documental e pericial. Acerto da decisão. Conexão. Descabimento."

Objeto e causa de pedir incompatíveis com os das ações indicadas pela ré agravante. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Ao julgador cabe decidir sobre a utilidade ou necessidade das provas, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do art. 130 do CPC. Recurso improvido ”.

(AI nº 2051582-54.2013.8.26.0000, 24ª Câmara de Direito Privado, Rel. Erson de Oliveira, j. 05.12.2013) - grifei

No que se refere à prescrição trienal, trata-se de matéria de ordem pública bem reconhecida na hipótese em tela.

É que, de acordo com o art. 206, § 3º, inciso I, do Código Civil, a pretensão relativa à cobrança de aluguéis decorrentes do contrato de locação prescreve em 03 (três) anos, o que se estende aos pactos acessórios inerentes a tal espécie de contrato, como bem aduzido pelo MM. Juízo *a quo*.

Nesse sentido, o termo inicial da contagem do prazo prescricional correspondente ao efetivo vencimento de cada prestação, quando objetivamente nasce para o locador a pretensão à exigência do adimplemento.

No caso, tendo a ação sido ajuizada em 29/09/2022, evidente que já decorrido o prazo prescricional de três anos para a cobrança dos aluguéis anteriormente a 29/09/2019, pelo que não há que se falar em afastamento da prescrição trienal acertadamente reconhecida, em razão do decurso do tempo para reivindicação do direito pela inércia dos autores.

Por guardar estreita relação de identidade com o caso vertente, transcrevem-se as ementas dos julgados abaixo referidos, proferidos no âmbito deste E. Tribunal, que perfilham o entendimento aqui adotado:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DÉBITOS VENCIDOS HÁ MAIS DE TRES ANOS. PRESCRIÇÃO. DESPROVIMENTO. 1 Apelação objetivando a reforma

da sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na ação monitória. 2 A controvérsia gira em torno da ocorrência ou não da prescrição. Isto é, se ao caso, incide o prazo quinquenal ou trienal. 3. A presente ação monitória encontra fundamento no contrato de locação, razão pela qual se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos, conforme estabelecido no artigo 206, § 3º, inciso I, do Código Civil Brasileiro, que trata da "pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos", **sendo o termo inicial deste prazo o vencimento de cada prestação de aluguel.** 4. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados (art. 85, § 11, do CPC). 5. Apelação cível conhecida e não provida, com observações. (TJSP; Apelação Cível 1011896-86.2022.8.26.0152; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024) – grifei

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. Bem imóvel em condomínio locado a terceiro, sem que tenha a ré procedido ao repasse da quota parte dos aluguéis cabível ao autor, coproprietário do bem. Sentença de procedência. Insurgência recursal da ré. Alegação de nulidade do feito, em razão da ausência de delimitação correta da lide e/ou dos fatos controvertidos. Descabimento. Possibilidade de emenda da inicial, até a citação, para aditar ou alterar o pedido ou a causa de pedir, independentemente de consentimento do réu (CPC, artigo 329, inciso I). Preliminar de litispendência corretamente afastada. **Prescrição da pretensão de cobrança do rateio dos aluguéis pagos até 24/5/20, nos termos do artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil.**

Incidência da prescrição trienal. Precedentes.

Reconhecimento de ofício. Locação do bem comum a terceiros que restou incontroversa nos autos. Repasse da quota parte devida ao autor corretamente determinada, em relação aos aluguéis pagos a partir de 24/5/20. Incidência das disposições do artigo 1.319 do Código Civil. DECLARA-SE, DE OFÍCIO, A PRESCRIÇÃO PARCIAL DA AÇÃO E, NA PARTE NÃO PREJUDICADA, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1013767-51.2023.8.26.0562; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2024; Data de Registro: 26/11/2024) - grifei

Assim, a r. decisão recorrida deve ser integralmente mantida, por seus próprios e jurídicos fundamentos, além dos aqui acrescidos.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator