



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

Registro: 2025.0000344835

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010135-08.2023.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que são apelantes AUTO POSTO MONTE ALEGRE LTDA, NICOLA GRAVINA, MARLI DEPOLITO GRAVINA e CAMILA GRAVINA, é apelada LOURDES BRUNO CETERTICH.

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, 7 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
RELATOR
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1010135-08.2023.8.26.0565

APELANTES: AUTO POSTO MONTE ALEGRE LTDA E OUTROS

APELADA: LOURDES BRUNO CETERTICH

ORIGEM: FORO DE SÃO CAETANO DO SUL – 4ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 56949

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE
COBRANÇA DE ALUGUEIS –
ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE
DEFESA AFASTADA – INSURGÊNCIA
CONTRA O INDEFERIMENTO DA
DENUNCIAÇÃO À LIDE – HIPÓTESE
QUE NÃO SE ENQUADRA NO DISPOSTO
DO ART. 125, DO CPC - PARTE RÉ QUE
NÃO COMPROVOU O PAGAMENTO DAS
VERBAS LOCATÍCIAS PACTUADAS NO
CONTRATO - COMPENSAÇÃO DE
VALORES – IMPOSSIBILIDADE –
SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO
PROVIDO

Trata-se de apelação interposta por ***AUTO POSTO MONTE ALEGRE LTDA E OUTROS***, em ação de cobrança de alugueis, ajuizada por ***LOURDES BRUNO CETERTICH***, contra a r. sentença (fls. 318/325), que julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento da quota parte pertencente à autora dos alugueres vencidos de novembro de 2022 a dezembro de 2023, no valor de R\$ 67.292,64, acrescidos de correção monetária, juros de mora e multa de 10% conforme cálculo de pag 18. Tendo em vista a sucumbência suportada, condenou os réus com 80% das custas e despesas processuais (20% para cada corréu), cabendo à autora os 20% restantes. Também, em razão da sucumbência em maior grau, determinou que os réus pagarem 10% do valor da condenação (2,5% para cada corréu) ao advogado da autora e esta pagará 5%, também, do valor da condenação ao advogado da parte contrária, com

fundamento no artigo 85, §§ 2º e 14, do Código de Processo Civil.

Nas razões do recurso (fls. 328/372), postulam os apelantes que o presente recurso seja recebido em seu efeito suspensivo, nos termos do art. 1.012 do CPC. Alegam cerceamento de defesa diante do indeferimento de prova testemunhal. Buscam o acolhimento do pleito de denunciação à lide do marido da apelada, o sr. *JOSÉ LUIZ CETERTICH*. Defendem que todos os aluguéis se encontram quitados através de compensações, conforme demonstram os extratos bancários acostados aos autos. Pretendem a aplicação das penalidades previstas no art. 81, do CPC. Buscam o provimento do presente recurso.

Recurso regularmente processado, com contrariedade (fls. 396/416).

Oposição ao julgamento virtual a fls. 420.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança de aluguéis ajuizada pela autora *LOURDES BRUNO CETERTICH*, ora apelada, em face dos apelantes *AUTO POSTO MONTE ALEGRE LTDA*, *NICOLA GRAVINA*, *MARLI DEPÓLITO GRAVINA* e *CAMILA GRAVINA*.

Aduz a autora que é legítima proprietária de 25% do imóvel situado na Rua Amazonas nº800, esquina com a Rua Monte Alegre nº 371,359, Santo Antônio, São Caetano do Sul – SP, e que, no dia 01/10/2022, foi celebrado entre as partes e demais coproprietários “Contrato de locação comercial” do aludido imóvel com os requeridos, ficando estipulado o prazo de 120 meses de locação. Entretanto, desde o primeiro vencimento, ou seja, há 13 meses, a parte requerida não efetua o pagamento dos aluguéis pactuados contratualmente conforme estipulado: os locatários deveriam pagar a parte de cada um dos locadores no local por eles indicados, ou seja, nunca efetuaram o pagamento da sua proporção, qual seja, R\$ 4.500,00, correspondente a 25% do imóvel.

Requeru a procedência do pedido para que os requeridos sejam condenados ao pagamento do valor de R\$ 81.425,40, referente aos alugueres vencidos e multa de infração contratual.

Por sua vez, os réus alegam que todos os alugueres cobrados foram quitados através de compensações com o pagamento de dívidas pretéritas do estabelecimento comercial, em razão de sua aquisição. Afirmam que adquiriram o estabelecimento comercial do cônjuge da autora, Sr. *José Luiz Cetertich*, e do Sr. *Rodolfo Antonio Cetertick* e firmaram com eles um “Instrumento Particular de Assunção de Obrigações” que permite a compensação dos alugueres com o pagamento das dívidas pretéritas do posto de combustíveis. Por fim, sustentam que a autora litiga de má-fé.

Após regular marcha processual, sobreveio a r. sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos, o que motivou o presente recurso.

O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, rejeita-se o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso, ante o julgamento da apelação por esta C. Câmara.

Ademais, não pode ser acolhida a tese de cerceamento de defesa, pois o julgado avaliou todos os aspectos, possibilitando a compreensão da controvérsia, bem como as razões determinantes da decisão, sustentadas nos limites do livre convencimento do juiz, assegurando aos litigantes o exercício do contraditório e da ampla defesa, com os meios e recursos a eles inerentes.

O contrato de locação celebrado entre as partes reveste-se de todos os requisitos legais estabelecidos, o que o torna perfeitamente válido e eficaz.

De fato, o caso não se enquadra nas hipóteses do artigo 125, inciso II, do Código de Processo Civil.

Dispõe o art. 125, do CPC: “*É admissível a denúncia da lide, promovida por qualquer das partes: I - ao alienante imediato, no processo relativo à coisa cujo domínio foi transferido ao denunciante, a fim de que possa exercer os direitos que da evicção lhe resultam; II - àquele que estiver obrigado, por lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo de quem for vencido no processo*”.

Assim, não há que se falar em denúncia à lide, cumprindo observar o que restou consignado na r. sentença: “(...) Na

hipótese vertente, a ré não comprovou que José Luiz Cetertich estaria obrigado, por força de lei ou do contrato, a garantir o resultado da demanda, constituindo fato novo a análise da responsabilidade do denunciado pelo dito recebimento dos alugueres por compensação, sendo inviável, portanto, a denunciação da lide pretendida. É ressalvada a possibilidade da discussão sobre eventual responsabilidade da referida pessoa e o exercício de direito regressivo em ação autônoma.”

Além disso, o inadimplemento ficou caracterizado em função da inobservância da obrigação elementar de satisfação dos aluguéis mensais.

Como bem destacou o d. juiz sentenciante a parte ré não comprovou o pagamento das verbas locatícias pactuadas no contrato e não há que se falar em compensação de valores, nos termos do artigo 368 do Código Civil:

“Não se vislumbra nenhuma ilegalidade na cobrança dos débitos em atraso. O art. 62 da Lei nº 8.245/91 é claro e dispõe que, se a locatária não impugna validamente os valores apresentados pelo locador e não exercer o direito de purgação da mora, não há defesa apta a afastar a pretensão autoral.

A afastar a procedência do pedido, portanto, caberia aos réus a comprovação do pagamento integral dos valores cobrados, viabilizando a análise quanto à purgação da mora, o que não foi feito, vislumbrando-se inócua a produção de prova oral pretendida (págs. 302/304).

Os réus, por seu turno, alegam que os alugueres foram quitados mediante compensação prevista no “Instrumento Particular de Assunção de Obrigações” de págs. 94/97, entretanto, o referido acordo foi firmado pelos réus com os locadores Rodolfo e José Luiz, sem a participação ou anuência da autora.

Nos termos do art. 368, do Código Civil: “Se duas pessoas forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, as duas obrigações extinguem-se, até onde se compensarem”.

Na hipótese vertente, a autora não foi a alienante do fundo de comércio, conforme contrato de págs. 88/93, nem formalizou ou anuiu com o pacto de compensação previsto no item “b”

(pág.96), portanto, não é credora ou devedora dos réus com relação aos valores adimplidos em razão da aquisição do estabelecimento comercial, sendo inviável o pleito de compensação, considerando, ainda, que o contrato de locação firmado pelos réus foi expresso quanto à obrigação de pagamento da cota parte de cada um dos locadores:

“CLÁUSULA TERCEIRA: O valor do aluguel mensal inicial será de R\$ 18.000,00 (Dezoito mil reais), e deverá ser pago até o dia 05 (cinco) do mês seguinte ao vencido, na residência dos LOCADORES, ou onde os mesmos vierem a indicar, ou onde cada um destes vier a indicar sua cota parte, avisando por escrito a LOCATÁRIA. Caso não seja pago até o dia do vencimento, será acrescido de 10% (dez por cento) a título de multa, além da correção monetária, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês” (pág. 10)”

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

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, majorando os honorários sucumbenciais devidos pela parte recorrente em favor do patrono da recorrida em 2%, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

**LUIZ EURICO
RELATOR**