



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000348902**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002541-41.2017.8.26.0471, da Comarca de Porto Feliz, em que é apelante/apelado RAIZEN S.A., são apelados/apelantes MUNIR EDUARDO FAKHREDDINE PRESTES, AMIR ROBERTO FAKHREDDINE PRESTES, NADER THOMAZ FAKHREDDINE PRESTES e NAJME FAKHREDDINE PRESTES TOQUETTO.

**ACORDAM**, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Recurso da autora reconvinda desprovido. Recurso dos réus reconvintes provido em parte. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 13182**

**Apelação Cível nº 1002541-41.2017.8.26.0471**

**27ª Câmara de Direito Privado**

**Comarca: Porto Feliz - Foro de Porto Feliz - 1ª Vara**

**Apelante: Raizen S.A.**

**Apelados: Munir Eduardo Fakhreddine Prestes, Amir Roberto Fakhreddine Prestes, Nader Thomaz Fakhreddine Prestes e Najme Fakhreddine Prestes Toquetto**

**Interessado: Galvão Gestão Ambiental Eireli**

**Juíza: Caroline Costa de Camargo.**

**APELAÇÃO.** Locação de bem imóvel não residencial. Sentença de procedência da ação consignatória e de procedência da ação reconvencional indenizatória promovida pelos locadores em face da locatária. Inconformismo das partes. **ACÃO DE CONSIGNAÇÃO.** Preliminar. Interesse processual presente. Teoria da asserção. Análise das afirmações da petição inicial sem verificar a veracidade ou exercer juízo de probabilidade do direito alegado. Necessidade da tutela pretendida pela autora reconvinda decorre da utilidade do provimento jurisdicional em razão da recusa dos locadores de receber as chaves. Preliminar rejeitada. **Mérito.** Locadores que pugnam pela improcedência do pedido consignatório, argumentando se tratar de justa causa a recusa em receber as chaves baseada no descumprimento da obrigação de restituir o imóvel em bom estado de conservação, e não em manifesto abandono. Rejeição da alegada justa causa. Inadmissibilidade de condicionamento da rescisão contratual à implementação das reformas que a locadora considera devidas. Não se admite a prorrogação unilateral do contrato de locação em contrariedade a direito potestativo do locatário de pôr fim ao contrato. Honorários advocatícios sucumbenciais recursais. Majoração. **ACÃO RECONVENCIONAL.** Preliminares. Insuficiência do preparo. Questão prejudicada. Reconvintes que completaram o pagamento da respectiva taxa judiciária de acordo com o interesse processual recursal. Inovação recursal. Impossibilidade de conhecimento da pretensão de condenar a autora ao ressarcimento de despesas vinculadas ao imóvel locado “até a data em que o imóvel estiver em perfeitas condições de uso” ante a sustentada improcedência do pedido consignatório. Modificação dos pedidos reconvencionais inadmitida. Princípios da lealdade, boa-fé e cooperação que impedem a apresentação de elementos apenas em sede de recurso. Recurso dos réus reconvintes que não pode ser conhecido nessa questão. Nulidade da sentença. Vício de fundamentação. Ausência de prejuízo à parte recorrente. Artigo 1.013 do Código de Processo Civil. Controle da decisão em razão do efeito devolutivo da matéria impugnada em julgamento colegiado. **Mérito.** Imóvel locado que se destinava à atividade de posto de combustível. Exploração do imóvel desde 1968 como evidência da presença de substâncias nocivas no local.

Efeitos nocivos produzidos pela atividade econômica exercida pela locatária ao longo de décadas. Perita que detalha todos os entraves ambientais do imóvel locado e é enfática ao informar que a Cetesb não aprovou as conclusões realizadas por terceiros contratados pela autora reconvinda que não obteve certificação de que a área está integralmente recuperada e livre de contaminações do solo e água. Bem locado que deve se submeter a novo parecer para estabelecer as condições de captação de água, mesmo admitindo que o órgão ambiental reconheceu, em dado momento, ser aceitável o nível de contaminação química do solo. Locatária que, segundo as obrigações contratuais, é obrigada a restabelecer o solo do imóvel locado em virtude do reconhecido inadimplemento contratual. Locatária que deve restabelecer o solo do imóvel locado diante de sua inequívoca capacidade financeira e, sobretudo, do conhecimento técnico vinculado à atividade econômica por ela explorada. Imposição à locatária da obrigação de remediar o solo do imóvel por ela locado, afastando a condenação de mero ressarcimento do dano emergente incorrido pelos réus reconvintes em fase de liquidação de sentença. Critérios adotados pela perita de engenharia civil. Pertinência para aferição dos gastos exigidos para a reconstrução do posto de combustíveis, obrigação assumida expressamente pela locatária no contrato. Manutenção do valor de locação do imóvel estabelecido na perícia. Embora as partes tenham pactuado a vigência do contrato até 31 de dezembro de 2025, o aluguel previsto não deve ser observado já que o contrato está extinto desde 2018. Necessidade de readequação do valor do aluguel às condições atuais de mercado e diante das características da coisa locada, aproximando-se, da oferta do bem a terceiro, satisfazendo, com isso, a natureza do dano como de lucros cessantes. Lucros cessantes. Direito dos locadores ante a pactuação de que o imóvel locado continuará servindo como posto de combustíveis. Dever de a locatária indenizar os lucros cessantes diante da demonstração do efetivo prejuízo. Termo final. Doze meses contados do momento em que a autora reconvinda comprovar que o passivo ambiental está sanado por completo. Condição para início das obras de reconstrução. Cláusula penal. Prevalência do montante estabelecido pela sentença, pois proporcional à rescisão do contrato pelos meses que antecederam o termo final, incidindo somente correção monetária do valor originalmente pactuado. Correção monetária que não constitui um adicional, e sim mero fator de recomposição do poder de compra da moeda corrompido pela inflação do período, para evitar enriquecimento sem causa das partes devedora e credora. Alegado *bis in idem*. Rejeição. Partes que, ao firmarem a cláusula penal, expressamente admitiram indenização suplementar, na forma do artigo 416, parágrafo único, do Código Civil. Custo de instalação do sistema de combate de incêndios. Dano emergente não considerado no parecer técnico. Necessidade de inclusão do valor ante a necessidade de adequação da segurança exigida para a exploração da atividade econômica no imóvel locado. Taxa Selic. Critério de atualização inaplicável à relação jurídica de direito privado. Precedentes da Câmara. Atualização do crédito que deve observar a correção monetária pela Tabela Prática e acréscimo mensal de juros de mora, ambos até a vigência da Lei nº 14.905/24, quando deve ser

**observado seu regramento. Honorários advocatícios sucumbenciais recursais. Majoração em razão do resultado do julgamento da apelação interposta pela parte vencida. Sentença reformada. Recurso da autora reconvinda provido. Recurso dos réus reconvintes provido em parte.**

Trata-se de insurgência contra a r. sentença de fls. 921/928, que julgou (i) procedente o pedido de consignação de chaves do imóvel locado formulado pela autora em face dos réus locadores, para “*declarar extinta a obrigação contratual em 26/01/2018, cessando-se, pela consignante, nesta data, os juros e os riscos decorrentes da obrigação contratual*” e estabelecer “*a retirada das chaves depositadas em juízo, pelos réus, em 15 (quinze) dias a partir do trânsito em julgado*”; e (ii) procedentes em parte os pedidos reconventionais, para condenar a autora reconvinda a indenizar os danos emergentes, no valor de R\$823.579,19 (oitocentos e vinte e três mil quinhentos e setenta e nove reais e dezenove centavos) “*atualizado pela SELIC desde julho de 2019*” e por “*valores comprováveis e liquidáveis em fase processual oportuna, relativamente aos gastos que por qualquer meio tiverem para encerramento do processo administrativo decorrente de danos ambientais nº 100/2006, da CETESB/Itu, para desembaraço do imóvel junto a referido órgão fiscalizador ambiental, em valores a serem atualizados pela SELIC desde cada desembolso*”, além de os “*lucros cessantes, o valor mensal de R\$20.568,86 (vinte mil quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos) desde o mês seguinte ao do último aluguel efetivamente pago até 12 (dozes) meses a partir do trânsito em julgado da presente sentença ou até a reforma integral do posto de combustíveis em questão (o que ocorrer primeiro)*” e, ainda, pagar “*multa penal estipulada em contrato, no valor de R\$2.277,66 (dois mil duzentos e setenta e sete reais e sessenta e seis centavos), atualizada pela SELIC desde a data de prolação da presente sentença*”, bem como condenou as partes vencidas nas respectivas ações ao pagamento das verbas de sucumbência.

As partes apelaram.

A autora reconvinda sustenta que (a) a sentença é nula por falta de fundamentação; (b) os laudos periciais são inconsistentes e não devem embasar as condenações impostas; (c) não é responsável por eventuais danos ambientais provocados na coisa locada; (d) o valor de aluguel deve ser mantido o mesmo que vigorava ao tempo da locação, e não a quantia avaliada pela perícia; (e) a multa deve ser aplicada em valor

histórico, sem incidência de correção monetária e, subsidiariamente, delimitada ao montante pleiteado em reconvenção; e (f) há *bis in idem* pelas condenações cumuladas e a incidência de cláusula penal.

Os réus reconvintes, por sua vez, aduzem que, quanto à ação de consignação de chaves, (a) não há interesse processual da locatária; e (b) houve justa recusa da parte locadora em razão de a locatária não cumprir com a obrigação de restituir o imóvel em bom estado de conservação, e sim em manifesto abandono. Sobre a reconvenção, argumentam que (c) a instalação do sistema de combate de incêndios, pelo valor histórico de R\$13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) deve compor os danos emergentes, (d) a remediação do solo do imóvel deve ficar a cargo da parte locatária diante de sua obrigação de devolver o imóvel em condições de uso e de seu *know how* e sua capacidade financeira, afastando a modalidade de ressarcimento dos danos materiais incorridos durante a efetivação de medidas dessa natureza; (e) os lucros cessantes devem observar determinados valores de alugueis e deve incidir até que a locatária conclua as medidas exigidas para a entrega da coisa; (f) a cláusula penal, originalmente fixada em 1968, deve ser arbitrada, na forma do artigo 4º da Lei nº 8.245/91, considerando que na época equivalia a vinte vezes o valor do aluguel então vigente; (g) os critérios de atualização não devem se dar de acordo com a Selic, e sim pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça com acréscimos de juros moratórios de um por cento ao mês; e (h) reconhecida a regularidade da recusa de recebimento das chaves, já que o imóvel não se encontrava em boas condições, a locatária deve suportar determinadas despesas incidentes sobre a coisa até a data em que o imóvel estiver em perfeitas condições de uso.

Recursos regularmente processados quanto ao preparo e com contrarrazões (fls. 1055/111) e manifestação da ré reconvinte a respeito da preliminar de contrarrazões da autora reconvinda (fls. 1122 e 1125/1131).

Com oposição das partes ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal (fls. 1118/1119 e 1121).

**É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.**

O recurso da autora reconvinda não comporta provimento e o dos réus reconvintes deve ser provido em parte.

As partes celebraram contrato de locação de imóvel destinado à atividade de posto de combustíveis pela locatária em 06 de junho de 1968 e, ao final do termo originário, pactuaram sucessivos aditivos referentes a novos prazos determinados de vigência do contrato e ao valor de alugueis, sendo preservadas as demais cláusulas (fls. 124/129, 136/138, fls. 139/140, fls. 141/143, fls. 144/146, fls. 147/149, fls. 150/152, fls. 153/154 e fls. 155/157).

No último período de vigência, a locatária, autora reconvinda, resiliu o contrato antes do termo final previsto para 31 de dezembro de 2025 (fl. 158).

As ações cuidam, em essência, de interesses contrapostos das partes contratantes envolvendo o momento em que se deu o fim da locação, sob a existência de eventual abuso de direito dos locadores, réus reconvintes, ao recusarem o recebimento das chaves, e os alegados inadimplementos contratuais da locatária, autora reconvinda, que implicaram danos, cuja indenização é perseguida pelos locadores.

Sobre a **ação de consignação**, a autora reconvinda busca a formalização do fim do contrato em razão da recusa abusiva dos locadores, réus reconvintes, de receberem as chaves.

Quanto à preliminar de falta de interesse processual suscitada pela parte ré, esta assevera que inexistente fundamento para o ajuizamento da ação consignatória – fls. 1014/1016.

Sabe-se que o interesse processual afere-se pela necessidade, adequação e utilidade da tutela jurisdicional almejada. Conforme ensinam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

*“Existe interesse processual quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático”* (Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante, 17ª ed., Revista dos Tribunais, 2018, p. 1276).

Acrescente-se que, para fins de exame do interesse processual, deve-se considerar em abstrato as afirmações contidas na petição inicial sem, no entanto, verificar a veracidade ou mesmo exercer um juízo de probabilidade do direito alegado, conforme fundamentos da Teoria da Asserção adotada pelo Superior Tribunal de Justiça para a análise de legitimidade de parte e interesse processual (Recurso Especial nº 2.077.543/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 24/5/2024; Recurso Especial nº 2.080.227/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024, DJe de 7/3/2024; Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.711.322/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 6/9/2018, DJe de 12/9/2018).

No caso, a necessidade da tutela pretendida (utilidade do provimento jurisdicional) decorre da recusa de os locadores aceitarem as chaves em razão da resilição do contrato pela locatária (fls. 01/06).

Uma vez rejeitada a preliminar de falta de interesse processual, passa-se ao exame do mérito da ação de consignação em pagamento.

A parte ré reconvinte ratifica a justa recusa em receber as chaves em razão de a locatária não cumprir com a obrigação de restituir o imóvel em bom estado de conservação, já que se encontrava em manifesto abandono (fls. 1016/1020).

Mesmo sendo relevante o estado de conservação do imóvel, esse fato não legitima a rejeição das chaves, marco formal para a extinção do contrato de locação, conforme entendimento deste Tribunal de Justiça:

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*“É fato que os apelantes se recusaram a receber as chaves do imóvel ao fundamento de que não observadas as mesmas condições de conservação e limpeza em que fora entregue à locatária no início da vigência da locação. A recusa nesses termos manifestada não é causa suficiente para justificar a continuidade da vigência do contrato de locação.*

*É decantado o entendimento da jurisprudência local e federal no sentido de que a entrega das chaves do imóvel é direito potestativo do locatário e não é lícito ao locador condicionar o recebimento da posse à verificação do estado de conservação do imóvel ou ao pagamento de valores de qualquer natureza: (...)*

*II.3. A rescisão contratual se aperfeiçoa com a devolução pelo locatário ao locador da posse do imóvel locado, de que é símbolo a entrega das respectivas chaves. Trata-se de ato simbólico que marca o fim do vínculo locatício e independe do número de chaves devolvidas, se todas ou algumas. É que, a partir desse momento, o locador está autorizado a substituir a forma de acesso ao imóvel e, querendo, obstar o ingresso do locatário.”* (TJSP; Apelação Cível 1011232-38.2023.8.26.0114; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2024; Data de Registro: 20/09/2024).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO - LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - CONSIGNAÇÃO DE CHAVES DEFERIDA PELO JUÍZO - RECUSA INJUSTIFICADA NÃO COMPROVADA - A devolução do imóvel, ainda que no decorrer do contrato de locação, é direito potestativo do locatário, não havendo justa causa para que o locador não o receba; - A discussão sobre o estado em que o imóvel foi entregue e eventuais débitos no contrato de locação podem ser discutidos independentemente do encerramento da obrigação do locatário quanto ao imóvel. RECURSO PROVIDO”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2064796-29.2024.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024).

*“Ação de consignação de chaves. Discordância das partes quanto ao cumprimento das obrigações contratuais. Recusa injusta. Devolução das chaves que não pode ser condicionada à verificação do estado de conservação do imóvel ou ao pagamento de quaisquer verbas. Tutela bem deferida. Requisitos verificados. Decisão mantida. Recurso não provido.”*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2210640-44.2023.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2024; Data de Registro: 30/01/2024)

Tem-se, portanto, inadmissível o condicionamento da rescisão contratual à implementação das reformas que os locadores consideram devidas justamente para impedir a prorrogação unilateral do contrato de locação em contrariedade a direito potestativo da locatária.

Logo, era mesmo de rigor a procedência do pedido de consignação das chaves do imóvel locado.

Ante o resultado do julgamento do recurso atinente à ação de consignação em pagamento, com fundamento no §11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa.

Sobre as razões recursais vinculadas à **ação reconvencional**, está prejudicada a preliminar de insuficiência do preparo recursal da parte ré reconvinte – fls. 1095/1097 – ante a decisão de fls. 1134/1135 e o complemento do pagamento da respectiva taxa judiciária pelos réus reconvintes (fls. 1138/1141).

Parcela das razões recursais dos réus reconvintes, segundo a autora reconvinda, representa inovação recursal, fls. 1097/1098, sob argumento de que o pedido dos locadores de receberem quantias pagas a título de IPTU do imóvel locado e

determinadas indenizações são inadmissíveis.

O artigo 1.014, do Código de Processo Civil, dispõe que *“as questões de fato não propostas no juízo inferior poderão ser suscitadas na apelação, se a parte provar que deixou de fazê-lo por motivo de força maior”*, em patente vedação à inovação recursal, corolário dos princípios da lealdade, boa-fé e cooperação processuais (artigos 5º e 6º, do Código de Processo Civil).

Sobre o tema, Nelson Nery Júnior e Rosa Nery lecionam que *“por inovação entende-se todo elemento que pode servir de base para a decisão do tribunal, que não foi arguido ou discutido no processo, no procedimento de primeiro grau de jurisdição. Não se pode inovar no juízo de apelação, sendo defeso às partes modificar a causa de pedir ou o pedido. Todavia, a norma comentada permite que sejam alegadas questões novas, de fato, desde que se comprove que não foram levantadas no primeiro grau por motivo de força maior. Pela proibição do ius novorum prestigia-se a atividade do juízo de primeiro grau. O sistema contrário, ou seja, o da permissão de inovação no procedimento da apelação, estimularia a deslealdade processual, porque propiciaria à parte que guardasse suas melhores provas e seus melhores argumentos para apresentá-los somente ao juízo recursal de segundo grau”* (Código de Processo Civil Comentado, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, Editora Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 2323).

Completam os autores dizendo que *“a regra proibitiva ora analisada não atinge situações que envolvam matéria de ordem pública, já transferidas ao tribunal pelo efeito translativo do recurso, bem como aquelas sobre as quais há autorização legal expressa no sentido de que possam ser arguidas a qualquer tempo e grau de jurisdição (v.g. prescrição: CC193; CPC 342 III). Também não é proibido alegar ius superveniens, isto é, a superveniência de fato ou de direito que possa, de alguma maneira, influir no julgamento do recurso (CPC 493), desde que não seja alterada a causa de pedir nem o pedido”* (idem, página 2324).

Os réus reconvintes pretendem, com fundamento na improcedência do

pedido consignatório, que a autora seja condenada ao ressarcimento de despesas vinculadas ao imóvel locado, que eram de obrigação da locatária, *“até a data em que o imóvel estiver em perfeitas condições de uso”*, conforme fls. 1042/1043.

A hipótese é de reconhecimento de inovação recursal, já que os réus, ao pretenderem ressarcimento de gastos ou mesmo imposição de pagamentos à autora, acaba por modificar os pedidos reconventionais (fls. 229/236).

Diante da ausência de quaisquer das situações excepcionais, autorizadas de novas alegações na fase recursal e não veiculadas em primeiro grau, o recurso não pode ser conhecido nesse ponto.

Com efeito, está prejudicada a resolução do mérito relativo ao pedido de condenação da locatária no pagamento de determinadas despesas incidentes sobre a coisa até a data em que o imóvel estiver em perfeitas condições de uso, já que isso deve ser objeto de ação própria, caso haja interesse da parte locadora.

Não se acolhe também a preliminar de nulidade arguida pela autora reconvinda, baseada na falta de fundamentação da sentença, fls. 984/985.

Isso porque o recurso permite o controle da decisão em razão do efeito devolutivo da matéria impugnada em julgamento colegiado, sanando, dessa maneira, eventuais vícios da sentença, nos termos do artigo 1.013 do Código de Processo Civil:

*“Em ocorrendo vício de falta de fundamentação (inc. IV do §3º do art. 1.013) ou reforma de sentença monocrática que tenha reconhecido a prescrição ou decadência (§4º do art. 1.013), igualmente deverá o tribunal resolver o mérito da causa, examinando as demais pretensões das partes, 'sem determinar o retorno do processo ao juízo de primeiro grau'.”*  
(Rogério Licastro Torres de Mello, Breves comentários ao novo código de processo civil, Revistas dos Tribunais, coord. Teresa Arruda Alvim Wambier, Fredie Didier Jr., Eduardo Talamini e Bruno Dantas, 2015, p.

2246).

Ausente o prejuízo à parte ré, rejeita-se a alegada nulidade da sentença por vício de fundamentação.

Resolvidas as preliminares, inicia-se a análise dos efeitos devolutivos das apelações que, em essência, abordam o cumprimento, ou não, de obrigações contratuais, a existência de alegados danos e respectivas extensões.

A resolução do mérito tem como referência o disposto na cláusula 6ª do contrato, segundo a qual *“o imóvel ora dado em locação é entregue à LOCATÁRIA em perfeito estado, obrigando-se a mesma LOCATÁRIA a assim mantê-lo, por sua conta exclusiva, durante todo o tempo da locação, para devolvê-lo em perfeito estado de conservação, anseio e higiene, com todos os seus aparelhos, acessórios e demais pertences em perfeito funcionamento, logo que finda a locação ou rescindido o presente contrato, de modo que possa o imóvel ser imediatamente locado, sem qualquer despesa para o LOCADOR, obrigando-se a LOCATÁRIA a indenizar o LOCADOR pelo valor dos danos que causar”* - (fl. 125 - grifado).

De igual relevância a obrigação estabelecida na cláusula 8ª, assim redigida: *“A locatária será responsável pela completa e total manutenção do Posto de Serviço ora locado e seus respectivos equipamentos, obrigando-se, também, a reparar o imóvel ou consertar e substituir, às próprias expensas, máquinas, peças e pertences danificados ou inutilizados, seja qual for a causa, entendido que quaisquer benfeitorias feitas pela locatária não lhe outorgarão qualquer direito de indenização ou retenção findo ou rescindido este contrato”* (fl. 126 - grifado).

De acordo com as razões recursais da autora reconvinda, o trabalho pericial não deve fundamentar a condenação, pois o laudo em matéria ambiental revela que as concentrações químicas apresentavam níveis baixos de contaminação e por isso o solo deveria ser classificado como recuperado, além de haver mudança injustificada de critérios

pelo experto na avaliação do imóvel (fls. 985/990).

A autora, fls. 990/992, insiste que não há substrato para sua responsabilização por danos ambientais, porque deixou o imóvel em 2018 e, ao menos até o fim da locação, a Cetesb jamais havia imposto qualquer providência para sanar irregulares ambientais, motivo pelo qual não haveria responsabilidade pelos danos relacionados ao processo administrativo nº 100/2006, da Cetesb, e por isso eventuais monitoramentos devem ficar a cargo dos réus reconvintes e de eventuais terceiros que utilizam a coisa.

Sobre o processo administrativo da Cetesb, iniciado em fevereiro de 2006, o posto de gasolina que atuava no imóvel locado deveria passar por readequações em razão da Resolução Conama nº 271/2000, como a substituição de todos os tanques de combustíveis subterrâneos instalados no local para armazenamento dos produtos comercializados, o que culminou na necessidade de comprovação de inexistência de passivo ambiental (contaminação do solo e da água subterrâneos) mesmo diante do encerramento da atividade econômica no bem locado (fl. 410/411).

Não se convence do argumento de que ao Cetesb jamais havia notificado sobre a contaminação do solo durante a vigência do contrato, para se concluir que o monitoramento do solo não deve ficar a cargo da locatária.

A exploração do imóvel como posto de combustíveis desde junho de 1968 é evidência de que a presença de substâncias nocivas no solo não se vinculam ao termo final do contrato de locação entre as partes, e sim aos efeitos nocivos produzidos pela exploração da atividade econômica exercida pela locatária ao longo de décadas.

Convém destacar os pareceres técnicos contidos nos autos do processo envolvendo o imóvel locado:

*“Em 22/12/2008 foi realizado um Auto de Inspeção da Cetesb no Auto Posto Maredon, para verificar as instalações na área e foi constatado que o*

*empreendimento se encontrava com as atividades encerradas e aspecto de desativado. Foi encaminhada carta para a empresa desenvolver plano de remediação da área onde se constatou a presença de contaminantes.*

*Em novembro de 2008, conforme a fls. 250 da CETESB PA/06/00008/07, a área locada pelo posto de combustível foi enquadrada como áreas contaminadas do Estado de São Paulo, (vide ANEXOS deste laudo) constando as águas subterrâneas como meios impactados com os contaminantes: solventes aromáticos e PAHs. Disponível no link: <https://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/relacao-de-areas-contaminadas/>.” (fl. 413).*

*“Em dezembro de 2018 a Cetesb emite a relação de áreas em processo de monitoramento para encerramento do Estado de São Paulo e inclui a área do Auto Posto Maredon Ltda (vide ANEXOS) considerando como os meios impactados: as águas subterrâneas. Disponível em: <https://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/relacao-de-areas-contaminadas/> e <https://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/wp-content/uploads/sites/17/2019/04/Processo-de-monitoramento-para-encerramento.pdf>” (fl. 416).*

*“Para a realização do monitoramento ambiental adotou-se os critérios estabelecidos pela CETESB conforme DECISÃO DE DIRETORIA Nº 038/2017/C, DE 07 FEVEREIRO DE 2017 disponível em <https://cetesb.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/12/DD-038-2017-C.pdf> onde em seu item 4.1.4 determina a comparação dos resultados obtidos nas análises químicas devem ser avaliados de acordo com Valores de Intervenção para solos e águas subterrâneas estabelecidos pela CETESB por meio da Decisão de Diretoria nº 256/2016/E, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 24.11.2016, ou nos valores decorrentes de processos de atualização, devidamente aprovados.” (fls. 431/432)*

*“17- O imóvel poderá ser utilizado novamente? Resposta : Sim, após a*

*emissão do Termo de Reabilitação pela Cetesb. (...)*

*20- O imóvel está liberado para uso? Este imóvel tem alguma restrição?*

*Resposta: Não. O imóvel estará liberado para uso quando for expedido o termo de reabilitação para uso declarado pela Cetesb.” (fl. 440).*

*“O processo existente na Cetesb precisa ser regularizado para a realização dos procedimentos necessários para que seja emitido o Termo de Reabilitação e a área ser classificada, pela Cetesb, como Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR), e assim possa estar reabilitada para uso. (...)*

*A área está restrita ao uso até a emissão de parecer quanto a sua atual situação, pelo órgão fiscalizador, CETESB, bem como para sua reabilitação, visto que são anos sem manifestação do órgão e das partes junto ao órgão” (fl. 441).*

*“A CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ) não apresentou manifestação no processo alegando estarem concluídas ou cumpridas todas as etapas definidas no Gerenciamento de Áreas Contaminadas, nem que a área está isenta de contaminações e pendências, logo reitero novamente a necessidade de um parecer da CETESB no processo, que está em aberto na Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, para que ocorra a conclusão desse licenciamento.*

*Não foi identificado na CETESB, nenhuma solicitação de um parecer técnico quanto à atual situação da área, por nenhuma das partes (nem pela Raízen Combustíveis S. A. e nem pelo Munir Eduardo Fakhreddine Prestes e outros). (...)*

*É necessário um parecer da CETESB, para que a mesma manifeste as pendências de todo o processo, bem como a atual situação da área, e reitero, como foi dito e apresentado no laudo pericial (fls. 441) as coletas periciais foram prejudicadas.” (fl. 544).*

*“Não há no processo a manifestação da CETESB, após a entrega de*

*documentos e relatórios juntados ao processo na Companhia Ambiental (conforme fls. 413-416), logo não se pode afirmar que a área esta isenta de pendências e de suspeitas de contaminação, nem afirmar: visto que demonstrou cumprimento de todas as etapas definidas no Gerenciamento de Áreas Contaminadas estabelecido pela CETESB” como disse o assistente Leandro no recorte citado acima (fls. 503), pois a CETESB não fez a avaliação nem parecer no processo que está na Companhia Ambiental.*

*Conforme apresentado no laudo pericial, (vide fls. 410-416) os vários relatórios das etapas e documentos apresentados à CETESB e anexados ao processo do órgão, muitos não tiveram manifestações da Companhia Ambiental que os validem, e os aprovem, de forma registrada no processo, logo reitero, como apresentado no laudo pericial, a necessidade da manifestação pela Companhia Ambiental sobre a atual situação do processo e seu desfecho (vide fls. 441 do laudo pericial). (...)*

*Independente do uso que for apresentado, a área precisa estar licenciada e liberada pela Companhia Ambiental do Estado, logo esse processo na Companhia precisa ser concluído.*

*Com relação à essa parte: “Adicionalmente, cabe enfatizar que a qualidade do cenário ambiental NÃO COMPROMETE a emissão do parecer favorável. Mesmo que a área detenha elevada carga de contaminação, desde que adequado o plano de intervenção para esse quadro ambiental, haverá aprovação e o local poderá ser novamente reutilizado” (frase do assistente Leandro Nogueira), a perita diz: essas afirmações somente a CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) pode realizar.” (fl. 545).*

A perita detalha todos os entraves ambientais do imóvel locado e é enfática ao informar que a Cetesb não aprovou as conclusões realizadas por terceiros contratados pela autora reconvida, evidenciando que inexistente certificação de que a área está integralmente recuperada e livre de contaminações do solo e água. Tal necessidade de manifestação do órgão ambiental é ratificada em novembro de 2022 (fl. 870).

Note-se que a Cetesb, em maio de 2020, ao responder aos

questionamentos do Juízo, esclareceu que “*existe um poço de captação de água no local e, na intenção de utilização futura deste recurso, deverá ser solicitado um parecer de outorga desta água*” (fl. 634), evidenciando a inconclusão da situação do imóvel local para restabelecimento pleno de uso da coisa.

E mais, a Cetesb, embora admita que, “*nas últimas campanhas de monitoramento (...) não foram identificados compostos químicos de interesse acima dos limites previstos por este órgão ambiental*”, confirma que é exigida “*nova campanha de monitoramento e entrega de relatórios, visando identificar se os níveis atuais de substâncias químicas de interesse permanecem abaixo dos limites determinados*” (fl. 635 - grifado). Tal questão é complementada por informações adicionais obtidas pela perita junto ao referido órgão ambiental, conforme fls. 705/707,

A perita também constata que, segundo a Cetesb, a execução do monitoramento da área exige que os poços danificados sejam reinstalados com custos de R\$ 69.563,66 (sessenta e nove mil, e quinhentos e sessenta e três reais e sessenta e seis centavos), como estimado em junho de 2022 (fl. 851/856).

Apesar da resistência da locatária, o parecer técnico converge com a resposta do ofício da Cetesb no sentido de que a área locada deve se submeter a um novo parecer, sobretudo, para estabelecer as condições de captação de água, mesmo admitindo que tal órgão ambiental afirmou, em dado momento, ser aceitável o nível de contaminação química.

Quanto aos critérios adotados pela perita de engenharia civil, está esclarecido que a “*utilização de critérios diferentes é que as tabela diferenciam em alguns aspectos construtivos diferenciando os critérios adotados. A utilização da Tabela IBAPE – SP – 2019, é considerado índices atualizados*” (fl. 747), sendo cada um dos padrões analisados devidamente detalhados (fls. 748, 772, 804/807 e 827/830), tendo como referência julho de 2019 obteve o **valor global do imóvel em discussão de R\$ 2.468.263,33** (dois milhões e quatrocentos e sessenta e oito mil e duzentos e sessenta e três reais e trinta e três centavos), contendo valor de **locação mensal de R\$ 20.568,86** (vinte

mil e quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos):

*“A) **TERRENO** - Item calculado a fls. 383 dos autos. O valor do aluguel do terreno – Terra Nua - R\$ 1.644.686,14 (Um milhão, seiscentos e quarenta e quatro reais e seiscentos e oitenta e seis reais e quatorze centavos.). data de 07/2019*

*B) **BENFEITORIAS** - Após atualização dos índices o cálculo do valor de reconstrução do Posto no ano de 2019, é de R\$ 627.579,19 (seiscentos e vinte e sete mil e quinhentos e setenta e nove reais e dezenove centavos), sendo utilizado os coeficientes do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 - fonte IBAPE-SP. Sendo assim os índices foram atualizados.*

*C) **EQUIPAMENTOS** – Sendo verificado os equipamentos que observados nos autos. R\$ 196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais) Este valor contempla, equipamentos e instalações para seu perfeito funcionamento.” (fl. 775 - grifado).*

Verifica-se, portanto, que os critérios utilizados pela perícia são pertinentes e correspondem ao escopo do trabalho, já que permite avaliar os custos envolvendo o restabelecimento do posto de gasolina existente no local, obrigação, como visto, assumida no contrato expressamente pela autora reconvinada. Por isso devem ser ratificados os fundamentos da sentença nesse aspecto:

*“... entendo que houve um posicionamento exauriente da engenheira civil, capaz de por termo definitivo à discussão, mesmo diante de discordâncias. Os valores fixados são totalmente razoáveis às condições do caso concreto, e as modificações das conclusões técnicas, no curso da produção da prova pericial, vieram sempre acompanhadas de justificativas pormenorizadas, instruídas de descrições suficientes” (fl. 927).*

Como motivado pelo Juízo *a quo*, fl. 925, de rigor reconhecer que a autora reconvinada inadimpliu as obrigações assumidas no contrato firmado com os réus

reconvintes de, ao final da locação, restituir o imóvel locado em perfeitas condições para uso específico como posto de combustíveis (cláusula sexta) e às expensas da locatária (cláusula oitava).

Com efeito, apesar dos esforços contrários da autora reconvinda, esta deve ser condenada na obrigação de restabelecer o solo do imóvel locado em virtude do reconhecido inadimplemento contratual como locatária da coisa com base na obrigação assumida na cláusula 6ª, segundo a qual deve arcar com as despesas necessárias para o restabelecimento do imóvel.

Conforme a mencionada cláusula 6º, é dever da locatária restituir o imóvel em “*perfeito estado de conservação*” e “*sem qualquer despesa para o locador*”, apensar de também assumir a obrigação de indenizar os danos causados à coisa locada.

Como bem argumentado pelos réus reconvintes, o restabelecimento do solo do imóvel locado é obrigação a ser cumprida pela locatária, autora reconvinda, sobretudo, diante de sua inequívoca capacidade financeira e, sobretudo, do conhecimento técnico vinculado à atividade econômica por ela explorada.

Logo, a apelação dos réus reconvintes deve ser provida para impor à locatária a obrigação de remediar o solo do imóvel por ela locado, afastando a condenação de mero ressarcimento na fase de liquidação de sentença.

Por ora não se reconhece a pertinência de arbitramento de multa cominatória em caso de descumprimento da obrigação de fazer, já que isso deve ser resolvido em primeiro grau diante de eventual resistência da autora reconvinda.

Não se pode ignorar a motivação da locatária em resolver a questão de modo célere diante da condenação na obrigação de pagar lucros cessantes e, portanto, de cessar o passivo com maior brevidade.

Por oportuno, sem razão a locatária ao pretender que a manutenção do

valor de locação do imóvel, afastando a estimativa de aluguel realizada pela perita (fls. 992/995).

Embora as partes tenham pactuada a vigência do contrato até 31 de dezembro de 2025, esse padrão não deve ser observado já que ele está extinto desde 2018, quando as chaves foram consignadas.

Logo é necessário a readequação do valor do aluguel às condições atuais de mercado e diante das características da coisa locada, aproximando-se, da oferta do bem a terceiro, satisfazendo, com isso, a natureza do dano como de lucros cessantes.

Quanto aos lucros cessantes, sendo modalidade de dano material, eles correspondem ao que o credor razoavelmente deixou de lucrar, segundo uma *“previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro anterior e concreto capaz de configurar a potencialidade de lucro”* (Recurso Especial nº 846455, rel. Min. Castro Filho, j. 10.3.2009).

Logo, a certeza do dano é requisito para o ressarcimento dos lucros cessantes, mas, para tanto, basta que as circunstâncias do caso concreto admitam a presunção de sua ocorrência.

Este Tribunal de Justiça reconhece, em determinados casos, o dever de o locatário ressarcir lucros cessantes no período em que o locador ficou obstado de dar destino econômico ao imóvel:

*“APELAÇÃO. Locação comercial. Ação de reparação de danos materiais, lucros cessantes e fraude contra credores. Sentença parcialmente procedente. Irresignação da parte ré. Alegação de que, quando da distribuição da presente ação, o apelado deixou de informar que o imóvel já estava locado. Má-fé não configurada. Reformas realizadas pelo novo inquilino não isentam a responsabilidade que incumbia ao anterior locatário de entregar o imóvel, no mínimo, nas mesmas condições*

*identificadas no laudo de entrada. Contrato de locação que se encerrou em 30/12/2019, com a entrega do imóvel apresentando diversos itens de reparo. Existência de danos materiais bem demonstrada. Montante a ser indenizado que deverá ser apurado em liquidação de sentença. Lucros cessantes correspondentes ao tempo em que o imóvel esteve indisponível para nova locação em função de reparo de danos. Acolhimento. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1005914-17.2020.8.26.0361; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/06/2023; Data de Registro: 26/06/2023)*

*“Locação de imóvel não residencial - Ação de cobrança e de indenização – Ao celebrar contrato de locação, a Administração Pública, em qualquer de suas esferas, sujeita-se às normas da Lei nº 8.245/91 – A entrega das chaves põe fim às obrigações locatícias a partir de então – O laudo da perícia judicial realizada nos autos da ação de produção antecipada de provas comprova os danos no imóvel locado – Ausência de prova a infirmar a conclusão pericial – Configurada a obrigação do réu ao ressarcimento e ao pagamento dos aluguéis até a entrega das chaves e da indenização material e por lucros cessantes. - A indenização por lucros cessantes compreende, também, o período entre o ajuizamento da ação de produção antecipada de prova e seu desfecho, a que o réu deu causa e o que impediu o autor de dispor do seu imóvel para locação – Recurso do réu não provido, provido em parte o recurso do autor.” (TJSP; Apelação Cível 1003809-73.2019.8.26.0047; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 24/01/2023; Data de Registro: 24/01/2023)*

*“APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de cobrança. Locação comercial. Alegação de prescrição rejeitada. Responsabilidade civil dos réus firmada com apoio na prova produzida nos autos. Danos emergentes. Dever de reparação pelos prejuízos experimentados pela autora. Lucros cessantes devidos pelo período em que o imóvel esteve indisponível para nova locação. Custas e*

*despesas relacionadas à produção antecipada de provas que recaem aos réus, vencidos na ação, e em decorrência do princípio da causalidade. Honorários advocatícios majorados nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida.” (TJSP; Apelação Cível 1004995-41.2020.8.26.0001; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2021; Data de Registro: 23/02/2021)*

Na hipótese, os réus reconvintes têm direito ao alegado lucro cessante ante a pactuação de que o imóvel locado continuará servindo como posto de gasolina, evidenciando a vontade dos locadores de continuarem locando a coisa a terceiros.

Logo permanece inalterado o dever de a autora reconvinda, então locatária, indenizar os lucros cessantes diante da demonstração do efetivo prejuízo.

O cerne é estabelecer, diante das razões recursais, se são mantidos os lucros cessantes impostos pelo julgado com duração de “até 12 (dozes) meses a partir do trânsito em julgado da presente sentença ou até a reforma integral do posto de combustíveis em questão (o que ocorrer primeiro)”.

É pertinente considerar a obrigação da locatária de restituir o bem sem entraves administrativos para viabilizar sua reforma completa e viabilizar a continuidade da atividade econômica no imóvel locado.

Considerando que a autora deve cumprir a obrigação de sanar o passivo ambiental, o que depende da obtenção de licenças específicas perante órgãos públicos, a delimitação da condenação a doze meses, com termo inicial do trânsito em julgado, é insuficiente, vez que o início das obras para reconstrução dependem do termo de reabilitação para uso junto à Administração Pública.

Por isso o termo final dos lucros cessantes deve ser de doze meses, mas contados do momento em que a autora reconvinda comprovar que o passivo ambiental

está sanado por completo e, portanto, as obras de reconstrução podem ser iniciadas pelos réus reconvintes e finalizadas no aludido período quando a locatária pagar a quantia de R\$ 823.579,19 (oitocentos e vinte e três mil quinhentos e setenta e nove reais e dezenove centavos) necessária ao restabelecimento completo da coisa locada.

De igual modo não se acolhe a alegação da autora reconvinda de que a multa imposta não deve sofrer incidência de correção monetária, para que sua apuração se dê em montante histórico por meio de mera conversão de moeda, ao afirmar que não há previsão contratual autorizando e, subsidiariamente, fixada em R\$ 915,28 – novecentos e quinze reais e vinte e oito centavos (fls. 995/996).

A hipótese não permite, igualmente, que a cláusula penal, originalmente fixada em 1968, seja arbitrada, na forma do artigo 4º da Lei nº 8.245/91, considerando que na época equivalia a vinte vezes o valor do aluguel então vigente.

É de conhecimento que o controle da cobrança da multa contratual pode ser revista para se adequar à proporcionalidade do caso.

Nessa hipótese, segundo leciona Hamid Charaf Bdine Jr., “o juiz tem o dever, não a possibilidade de reduzir”, pois a “norma é de ordem pública, não admitindo que as partes afastem sua incidência, dispondo que a multa prevista é irredutível”, o que não “impede que o juiz a aplique de ofício” (Código Civil Comentado, Coord. Cezar Peluso, Manole, 8ª ed., 2014, p. 415).

Muito embora inserida na autonomia privada das partes, tal proteção contratual não pode representar abuso a implicar enriquecimento injusto, razão pela qual se sujeita a controle judiciário, como lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

*“como reflexo do princípio Constitucional da proporcionalidade, será um dever do magistrado adequar a cláusula penal à realidade dos fatos, preservando a isonomia material entre as partes e o sinalagma contratual,*

*eis que a missão de qualquer contratante é preservar os direitos fundamentais da contraparte” (Direito das Obrigações, 4ª ed., Lumen Juris, 2009, p. 538).*

No caso, deve prevalecer o montante de R\$ 2.277,66 (dois mil duzentos e setenta e sete reais e sessenta e seis centavos) estabelecido pela sentença, pois proporcional à rescisão do contrato pelos meses que antecederam o termo final, incidindo somente correção monetária do valor originalmente pactuado, na forma contida na sentença (fl. 927).

Isso se justifica, porque a correção monetária não constitui um adicional, e sim mero fator de recomposição do poder de compra da moeda corrompido pela inflação do período, para evitar enriquecimento sem causa das partes devedora e credora. Nesse sentido:

*“2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que a correção monetária não é um plus, mas tão somente a atualização do valor, e que o seu termo inicial é a data do desembolso das quantias. (Agravo Interno no Recurso Especial nº 1829999/CE, 3ª Turma, rel. Min. Marco Aurélio Belizze, j. 16.12.2019).*

Passa-se ao exame do alegado *bis in idem*, sob argumento da autora reconvinda de que a cláusula penal não deve incidir em conjunto com as demais condenações (fls. 996/999).

A multa contratual estabelecida pela cláusula décima sétima tem natureza compensatória (fl. 128 – “a infração (...) das obrigações legais e contratuais (...) sujeitando a parte infratora à multa contratual de (...) **sem prejuízo do ressarcimento dos danos que causar à outra parte**” - grifado) e não deve ser afastada em razão do pactuado pelas partes.

Isso porque as partes, ao firmarem a cláusula penal, expressamente convencionaram indenização suplementar, considerando que a parte credora deve comprovar “o prejuízo excedente”, o que, no caso, está determinado pelas condenações estabelecidas pelo provimento jurisdicional, na forma do artigo 416, parágrafo único, do Código Civil.

Sobre o custo de instalação do sistema de combate de incêndios, este deve compor os danos emergentes, como argumentado pelos réus reconvintes – fls. 1021 –, pois a condenação ao ressarcimento dos danos emergentes não computa tais despesas, ao delimitar a indenização à reconstrução do posto de gasolina e à reinstalação dos tanques de armazenamento de combustíveis sem considerar o parecer técnico para a adequação da segurança exigida para a exploração da atividade econômica no local (fls. 829 e 928).

Com efeito, os valores estabelecidos no laudo pericial de fl. 829 deve observar os mesmos critérios de atualização dos danos emergentes, considerando a natureza do dano (material) em discussão, como se verá abaixo.

Por fim, quanto aos critérios de atualização, estes devem observar a Tabela Prática do Tribunal de Justiça com acréscimos de juros moratórios de um por cento ao mês a partir da intimação da autora reconvinda para apresentar resposta à reconvenção, considerando se tratar de responsabilidade civil contratual (artigo 240 do Código de Processo Civil e artigo 397, parágrafo único, do Código Civil).

Esta Câmara possui entendimentos de que a Taxa Selic limita-se a débitos tributários, o que não é a hipótese dos autos do processo e por isso não deve ser aplicada em substituição à Tabela Prática e aos juros moratórios:

*“Diferente do que pretende a embargante, há previsão diversa na Tabela Prática do Tribunal de Justiça para cálculos de débitos judiciais, não incidindo, assim, a Taxa SELIC. Nesse sentido: (...)”*

*Isso porque a taxa SELIC é aplicável aos débitos tributários, o que não é o caso dos autos. A propósito, leia-se jurisprudência em caso semelhante:*

*APELAÇÃO – Responsabilidade civil por acidente de trânsito – Ação de indenização por danos materiais – Sentença de improcedência – Apelo da autora – Acolhimento – Elementos de prova coligidos nos autos que oferecem subsídios para a confirmação da dinâmica do acidente tal qual exposta pela parte autora – Impossibilidade de que, de acordo com a dinâmica defendida pela parte ré, o veículo da autora repousasse tão próximo à ponte que corta a avenida local dos fatos – Acionamento do seguro pelo corréu em benefício da autora que não se revela circunstância irrelevante e indica que, ao menos naquele momento inicial, o corréu assumiu sua culpa e da condutora de seu veículo – Dever de cautela que deve ser intensificado pelo motorista em relação a automóvel que à sua frente trafega – Culpa exclusiva dos réus configurada – Três orçamentos para fins de prova da quantia do dano que não são obrigatórios – Réus que deixaram de impugnar especificamente tal e qual item cujo preço se afigure irreal ou excessivo – Existência de valor econômico do veículo, ainda que severamente danificado – Autora que, mediante pagamento da indenização, deverá transferir a propriedade do automóvel aos réus, a fim de que não haja enriquecimento sem causa – Inidoneidade da aplicação do SELIC à espécie como fator de quantificação de juros moratórios e atualização monetária – Características próprias de juros remuneratórios e finalidade precípua de regência de relações jurídicas de direito público – Condenação solidária dos réus ao pagamento de indenização por dano material no importe de R\$18.000,00, acrescido de juros de mora desde a data do evento danoso e de atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir da data de referência da pesquisa de preços de mercado – Ônus da sucumbência atribuído aos réus – Sentença reformada – Recurso PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001339-79.2020.8.26.0291; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2024; Data de Registro: 12/04/2024)” (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1004742-57.2021.8.26.0053; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 14ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024)*

*“ Quanto à pretensão de incidência dos juros moratórios pela taxa Selic, vez mais sem razão a empresa apelante.*

*Nos Recursos Especiais nºs 1.111.117/PR, 1.111.118/PR e 1.111.119/PR discutia-se sobre a ocorrência de preclusão ou coisa julgada em relação à taxa de juros fixada na condenação, quando a sentença, proferida na vigência do Código Civil de 1916, teve sua execução iniciada após 11/01/2003, quando já vigente o Código Civil de 2002, de modo a adequar a execução do título ao julgado, de acordo com o verbete sumular do Tema nº 176, e não sobre a taxa de juros moratórios que deve incidir sobre débitos judiciais nas relações de direito privado:*

*“Tendo sido a sentença exeqüenda prolatada anteriormente à entrada em vigor do Novo Código Civil, fixado juros de 6% ao ano correto o entendimento do Tribunal de origem ao determinar a incidência de juros de 6% ao ano até 11 de janeiro de 2003 e, a partir de então, da taxa a que alude o art. 406 do Novo CC, conclusão que não caracteriza qualquer violação à coisa julgada”.*

*Assim, firmou-se a tese de que não há violação à coisa julgada e à norma do art. 406 do novo Código Civil, quando o título judicial exequendo, exarado em momento anterior ao C/2002, fixa os juros de mora em 0,5% ao mês e, na execução do julgado, determina-se a incidência de juros previstos nos termos da lei nova.*

*É certo que esse entendimento firmado no REsp nº 1.111.117-PR (Tema nº 176) que, repita-se, discutiu sobre “se há, ou não, violação à coisa julgada e à norma do art. 406 do novo Código Civil, quando o título judicial exequendo, exarado em momento anterior ao CC/2002, fixa os juros de mora em 0,5% ao mês e, na execução do julgado, determina-se a incidência de juros pela lei nova (CC de 2002)”, originou a ementa que dispôs que os juros de mora previstos no art. 406 do CPC correspondem à taxa SELIC, questão apreciada de forma incidental, sem caráter vinculante.*

*Não se desconhece, também, que a E. Segunda Seção do C. STJ passou a adotar esse entendimento em relação à incidência dos juros de mora. Porém, a matéria não está pacificada no C. STJ, tanto que foi afetada pela*

*4ª Turma à Corte Especial no REsp nº 1.081.149-RS, cujo julgamento restou desafetado em 01/12/2019, ao fundamento de que “O STJ não pode transbordar daquilo que consta no acórdão recorrido e no recurso especial para julgar matéria não decidida pelas instâncias ordinárias, que não é objeto do recurso especial trazido a julgamento, sob pena de incorrer em (i) violação ao princípio *tantum devolutum quantum appellatum*, (ii) supressão de instância e (iii) decisão *extra petita*”. No entanto, referido REsp foi sobrestado pela 4ª Turma, em 26/10/2021, para aguardar o julgamento do REsp nº 1.795.982-SP pela Corte Especial, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, cuja pretensão da recorrente é a aplicação dos juros moratórios pela taxa Selic na relação de direito privado, que aguarda análise do relator acerca do pedido de “ingresso na condição de *amicus curiae*”, em 28/10/2021.*

*Não bastasse, a questão foi reapreciada em recente julgamento pela 3ª Turma (REsp nº 1.943.335-RS, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 14/12/2021), que assim decidiu: “RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. IRRESIGNAÇÃO MANEJADA SOB A ÉGIDE DO NCPC. SEGURO EMPRESARIAL CONTRA INCÊNDIO. NEGATIVA DE*

*PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. [...]*

*12. Não incidem, no caso, juros de mora legais, tendo em vista previsão contratual expressa. De qualquer forma, os juros referidos pelo art. 406 do CC/02 não correspondem à Taxa SELIC, mas sim, àqueles de 1% ao mês, previstos no art. 161, § 1º, do CTN”. (sem destaque no original).*

*Segundo o entendimento do mencionado aresto: Não se desconhece a existência de precedentes desta Corte Superior afirmando que os juros moratórios legais de que trata o art. 406 do CC/02 correspondem a Taxa Selic e que sua aplicação veda a incidência cumulativa de qualquer outro índice, mesmo a título de correção monetária.*

*A propósito: EREsp 727.842/SP, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, Corte Especial, DJe 20/11/2008; AgInt nos EDcl no REsp 1.740.851/MA, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, DJe 26/6/2019; e AgInt no Resp 1.717.052/AL, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe 8/3/2019. Parece-me, no entanto, que ao menos no*

*âmbito do direito civil (e aí o distinguishing em relação ao acórdão repetitivo do REsp 1.102.552/CE, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, Primeira Seção, Dje 6/4/2009), essa orientação precisa ser revista. [...]*

*Não bastasse isso, ainda é preciso considerar que a utilização da Taxa SELIC inviabiliza, em muitas situações, a implementação de outros comandos legais insertos no próprio CC/02, tornando incompatíveis o art. 406 e outros dispositivos congêneres.*

*[...]*

*Nos casos de responsabilidade extracontratual, por exemplo, os juros de mora incidentes sobre a condenação eventualmente fixada a título de danos morais, deve fluir desde o evento danoso, tendo em vista o disposto no art. 398 do CC/02.*

*[...]*

*Por outro lado, a correção monetária sobre referido valor apenas poderá fluir a partir do respectivo arbitramento, ou seja a partir da sentença, conforme se extrai da Súmula nº 362 desta mesma Corte.*

*[...]*

*Considerando que a SELIC já traz embutida em si própria a correção monetária, associando, necessariamente, juros e atualização do capital, não haveria como dar cumprimento a essas duas diretrizes simultaneamente. Ou bem se a aplicaria a SELIC desde o evento danoso em ofensa à Súmula nº 362 do STJ ou bem se lhe daria aplicação a partir de outro momento, com afronta à Súmula nº 54 do STJ.*

*[...]*

*Em síntese, a Taxa de juros legais de que trata o art. 406 do CC/02 não pode corresponder a Taxa SELIC, porque (i) reflete os juros remuneratórios pagos nos empréstimos contraídos entre duas instituições bancárias e não os juros de mora devidos em caso de atraso no pagamento de tributos federais, como expressamente indicado no dispositivo emreferência, (ii) seu valor fica demasiadamente sujeito ao arbítrio governamental, (iii) não se aproxima das taxas de juros reais praticadas em*

*operações cotidianas, (iv) não é suficiente, muitas vezes, nem mesmo para vencer a inflação e, finalmente, (v) sua utilização torna incompatíveis, em muitas situações, as normas sintetizadas pelas Súmulas nº 54 e 362 do STJ”.*

*No mesmo sentido: AgInt no AREsp nº 1.858.865/CE, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 16/08/2021; REsp nº 1.876.053/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 06/04/2021.” (TJSP; Apelação Cível 1004358-38.2021.8.26.0007; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2024; Data de Registro: 15/04/2024).*

Observe-se que a incidência da Tabela Prática e dos juros moratórios sobre as condenações impostas não conflita com a vigência da Lei nº 14.905/2024, que altera o Código Civil e substitui o modelo de correção monetária e juros de mora, porque ela não retroage. Ela se aplica a atos e fatos posteriores à sua vigência:

*“Entretanto, referida lei, não tem efeitos retroativos, devendo ser observado o princípio da irretroatividade estabelecido no artigo 5º, XXXVI, da Constituição Federal, que protege o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada, exceto por disposição expressa de retroatividade. Aplica-se o princípio do “tempo rege o ato”, o qual estabelece que os atos devem ser regidos pela lei vigente ao tempo em que foram praticados; o que significa que as disposições da Lei 14.905/2024 só se aplicam aos atos e fatos ocorridos a partir de sua vigência” (TJSP; Agravo de Instrumento 2168775-07.2024.8.26.0000; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024)*

Logo, sendo norma de ordem pública, passa a incidir sobre o valor da condenação a partir do início de sua vigência, preservando os critérios de atualização anteriores em razão da **irretroatividade** dos seus efeitos, isso é, deverão ser observados o **regime anterior** à vigência da nova lei e, a partir de sua eficácia, passam a vigorar as **novas regras**, nos termos do art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), como se extrai da interpretação analógica a partir dos precedentes qualificados

do Supremo Tribunal Federal (Tema 1170) e do Superior Tribunal de Justiça (Tema 176).  
Neste sentido:

*“Ademais, a Lei nº 14.905/2024, é norma cogente e deve ser aplicada de ofício no cumprimento de sentença. Nesse sentido, segue julgado deste E. Tribunal: Processual Civil. Embargos de Declaração. Inexistência de Omissão. Recurso que Sustenta Omissão com Relação à Matéria Não Ventilada no Recurso. Impossibilidade. Juros de Mora e Correção Monetária. Cálculos a Partir da Entrada em Vigor da Lei 14.905/2024. Direito Intertemporal. Embargos Rejeitados. I. Caso em Exame (...)*

*Embargos de Declaração rejeitados. Tese de julgamento: "A incidência da Lei nº 14.905/2024, que regulamenta os juros de mora e a correção monetária, é matéria de ordem pública e será observada no cumprimento de sentença, não configurando omissão no julgado". (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1002825-11.2023.8.26.0157; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cubatão - 3ª Vara; Data do Julgamento: 14/10/2024; Data de Registro: 14/10/2024)” (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1022221-14.2024.8.26.0003; Relator (a): Roberto Maia; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2025; Data de Registro: 04/02/2025).*

*“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E ESTÉTICOS. Ausência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material. Aplicação da Lei nº 14.905/2024. Correção monetária com incidência da taxa Selic que não foi objeto de discussão. Correção monetária e juros de mora com aplicação da Lei nº 14.905/2024 a serem observados no cumprimento de sentença. Precedentes. Embargos de declaração rejeitados.” (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1009284-65.2021.8.26.0297; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025)*

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*“Embargos de Declaração. Interposição fundada no art. 1.022, do Código de Processo Civil. Ausência de omissão, obscuridade, erro material ou contradição no acórdão. Caráter infringente. Ausência, outrossim, de omissão no que tange à incidência da Lei nº. 14.905/2024. De fato, tal matéria não foi suscitada antes da prolação da r. sentença e tampouco em sede de apelação pelo ora embargante, mesmo porque a referida lei entrou em vigor após a prolação da sentença e interposição do apelo. No mais, em se tratando de norma de ordem pública, forçoso convir que eventual aplicação deverá ser aferida em sede de cumprimento de sentença. Embargos rejeitados.”* (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1003025-19.2023.8.26.0189; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

*“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – ACIDENTE DE TRÂNSITO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – COLISÃO EM CRUZAMENTO – SENTENÇA REFORMADA, PARA JULGAR A AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE – LIDE SECUNDÁRIA PROCEDENTE – EMBARGOS OPOSTOS PELA SEGURADORA DENUNCIADA E PELA RÉ – Litisdenunciada que se insurge com relação aos limites de sua responsabilidade – Alegação de omissão e obscuridade – Acolhimento em parte – Vício sanado – Ausente omissão quanto à aplicação da Lei nº 14.905/24, por se tratar de norma cogente – Incidência obrigatória a partir do início de sua vigência, a ser observada em fase de cumprimento de sentença – Ré embargante que sustenta omissão no julgado no tocante ao ônus da prova – Não acolhimento – Pretensão à rediscussão da matéria – V. acórdão que analisou, fundamentadamente, todas as matérias postas à apreciação em sede recursal, dando parcial provimento ao recurso interposto pelo autor – Ré que busca, na verdade, a reforma do julgado, emprestando efeitos infringentes a estes embargos – Embargos da litisdenunciada acolhidos em parte, rejeitados os da ré.”* (TJSP; Embargos de Declaração Cível 0008213-18.2012.8.26.0602; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024)

Assim, fica reformada a r. sentença, para dar provimento em parte à apelação dos réus reconvintes e **(i)** impor à autora reconvinda a obrigação de remediar o solo do imóvel por ela locado, afastando a condenação de mero ressarcimento em fase de liquidação de sentença; **(ii)** fixar o termo final dos lucros cessantes como sendo doze meses contados do momento em que a locatária demonstrar que o passivo ambiental está sanado por completo e as obras de reconstrução podem ser iniciadas; **(iii)** incluir o custo de instalação do sistema de combate de incêndios aos danos emergentes indenizáveis; e **(iv)** modificar o índice de atualização dos danos materiais, fixando como critérios a correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça com acréscimos de juros moratórios de um por cento ao mês a partir da intimação da autora reconvinda para apresentar resposta à reconvenção até a vigência da Lei nº 14.905/2024, quando passam a incidir suas regras, como motivado.

A incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, atende à justa remuneração do patrono pelo trabalho adicional na fase recursal e visa a inibir recursos cuja matéria já tenha sido exaustivamente tratada (Superior Tribunal de Justiça, Embargos de Declaração no Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.792.433/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 2/9/2019, DJe de 5/9/2019).

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que os honorários recursais exigem, cumulativamente, (i) decisão recorrida proferida na vigência do Código de Processo Civil atual, (ii) recurso não conhecido integralmente ou desprovido em decisão monocrática ou colegiada e (iii) preexistir condenação ao pagamento de honorários desde o Juízo de origem:

*“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. POSSIBILIDADE. ART. 85. § 11, DO CPC/2015. CABIMENTO. INEXISTÊNCIA DE RAZÕES QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA . Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, é*

*cabível a majoração da verba honorária sucumbencial, quando o recurso não for conhecido integralmente ou for desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Agravo interno improvido.” (Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.158.578/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023).*

Ante o resultado do julgamento do recurso da autora reconvinda referente à ação reconvenicional, com fundamento no §11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados em 1% (um por cento), mantida a base de cálculo estabelecida pela sentença.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

*“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).*

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **dá-se parcial** provimento ao recurso dos réus reconvintes e **nega-se** provimento ao recurso da autora reconvinda.

**ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

**Relator**