



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349006

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1074330-13.2021.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante WEST POST SERVIÇOS LTDA., são apelados MARIA AMÁLIA RIBEIRO LIMA ZENGA, ROSA MARGARIDA QUEIROS RIBEIRO LIMA, HORÁCIO DE QUEIROZ RIBEIRO LIMA (ESPÓLIO) e SILENE ROCHA LIMA (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09765

APELAÇÃO Nº: 1074330-13.2021.8.26.0002

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – 1ª VARA CÍVEL

APELANTE: WEST POST SERVIÇOS LTDA EPP

APELADOS: MARIA AMÁLIA RIBEIRO LIMA ZENGA, HORÁCIO DE QUEIROZ RIBEIRO LIMA e ROSA MARGARIDA QUEIROS RIBEIRO LIMA

APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO C.C REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. Alegação de valores destoantes com o valor de mercado por conta do índice de atualização. Demanda julgada improcedente. CERCEAMENTO DE DEFESA. Acolhimento. Artigos 369 e 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Necessidade de apuração de valor de mercado pela prova técnica (pericial). Requerimento de provas realizado por ambas as partes. Julgamento antecipado da lide que, na hipótese, se revela prematuro. Sentença anulada. **RECURSO PROVIDO, com determinação.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou improcedente a ação de renovatória de contrato de locação cumulada com revisional de cláusulas contratuais ajuizada por **WEST POST SERVIÇOS LTDA EPP** em face de **MARIA AMÁLIA RIBEIRO LIMA ZENGA, HORÁCIO DE QUEIROZ RIBEIRO LIMA e ROSA MARGARIDA QUEIROS RIBEIRO LIMA**, condenando a autora ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. U7

Em suma, apela a autora, alegando, preliminarmente, a

necessidade de concessão do benefício da gratuidade judiciária e a existência de cerceamento de defesa, gerando a nulidade da sentença, sendo que o Juiz *a quo* não atendeu aos princípios do devido processo legal, indeferindo a produção da prova pericial requerida pelas partes. Alega, ainda, que os valores atuais fogem, em muito, com o valor de mercado da região e sua manutenção poderá causar a impossibilidade de manutenção do contrato, prejudicando ambas as partes do processo. Requereu o reconhecimento do cerceamento de defesa e a anulação da decisão judicial.

Contrarrazões de apelação (fls. 862/873).

Justiça gratuita indeferida à apelante (fls.879/880).

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo, encontra-se respondido e com as custas recursais devidamente recolhidas (fls. 884/885), devendo ser processado.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de ação renovatória de contrato de locação cumulada com revisional de cláusulas contratuais através da qual narra a parte autora, em breve síntese, ter firmado contrato de locação comercial com a parte ré há, aproximadamente, 30 (trinta) anos e, devido ao índice de atualização utilizado, está pagando valores locatícios acima do valor de mercado da região, o que deve ser revisto. Requereu também a renovação do contrato com base no novo valor apurado, bem como alteração do índice de correção.

Os réus ofertaram contestação, seguida de réplica.

A preliminar de cerceamento de defesa deve ser acolhida.

O artigo 369 do Código de Processo Civil dispõe que “as partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz”.

O artigo 370, parágrafo único, do mesmo Diploma Legal, estabelece que *“o juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias”.*

Significa, portanto, que é dever do magistrado analisar a utilidade de determinada prova requerida pela parte interessada.

Nesse sentido:

“Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide sem a produção da prova requerida quando o processo se encontrar suficientemente instruído. Compete ao magistrado, destinatário da prova, o exame acerca da necessidade ou não da produção do aporte requerido” (AgInt no AREsp 1545423 / GO, Relator Ministro Marco Aurélio Belizze, julgado em 16.12.2019).

No presente caso, o Juízo *a quo* indeferiu a produção da prova pericial, sob o fundamento de que o índice de atualização foi devidamente convencionado entre as partes e as consequências futuras dessa avença não justifica a revisão contratual, devendo serem mantidos os valores calculados com o índice previsto no contrato válido.

A sentença julgou improcedente os pedidos iniciais por entender que não há abusividade nos valores cobrados a título de locação, os quais foram calculados com o índice devidamente convencionado entre as partes. A parte autora apela, argumentando que a produção da prova pericial seria capaz de comprovar que o valor atualmente pago de aluguel está muito além dos valores praticados pelo comércio da região, necessitando ser revisto.

Ainda que se considere que o índice de atualização não

mereça ser alterado, pois devidamente convencionado entre as partes, a lei 8.245/91 prevê a possibilidade de revisão contratual a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

O Juízo *a quo* ignorou a necessidade de apuração do valor de mercado por meio de prova pericial, prova essa inclusive requerida por ambas as partes.

O artigo 19 da lei supracitada determina que *“Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.”*

O contrato vigente cumpre o requisito de tempo e, portanto, pode ser revisto para ajustá-lo ao valor de mercado, valor este que deve ser apurado por meio de prova pericial.

A prova requerida se mostra útil à solução do caso, porque o fato é controvertido, e tem o condão, a meu ver, de influenciar no julgamento da demanda, no que toca a abusividade no valor de aluguel cobrados pelos apelados, motivo pelo qual de rigor o reconhecimento da nulidade da sentença, em razão do cerceamento de defesa, determinando-se a regular instrução do feito pelo Juízo de Primeiro Grau com a produção das provas postuladas.

Conforme a distribuição dinâmica do ônus da prova, prevista no artigo 373, I e II do CPC, a prova capaz de comprovar os fatos pela parte alegados poderia ser produzida por outros meios, os quais foram negados à parte requerente em razão do julgamento antecipado do mérito.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra, para anular a r. sentença proferida, determinando-se a remessa dos autos ao Primeiro Grau para regular prosseguimento. Não é o caso de majorar ou fixar honorários advocatícios em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Segundo Grau nos termos do artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Processo Civil, vez que o processo prosseguirá em Primeiro Grau.

RODOLFO CÉSAR MILANO

Relator