



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362439

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003592-16.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante LETICIA DOS SANTOS PAULA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CLAUDIO TRAJANO DE LEMOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003592-16.2024.8.26.0577

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

APELANTE: LETÍCIA DOS SANTOS PAULA

APELADO: CLÁUDIO TRAJANO DE LEMOS

INTERESSADA: IRACI SANTOS DE PAULA

VOTO Nº 54.695

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL - Pretensão de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança julgada procedente, e improcedente a reconvenção – Cerceamento de defesa não reconhecido – Imóvel desocupado no curso do processo, prejudicado o pedido de despejo – Ausência de recurso contra parte da sentença que condenou, solidariamente, a fiadora e a locatária, ao pagamento dos aluguéis e encargos em atraso, limitada a insurgência ao decidido na reconvenção – Falta de prova da precariedade das instalações elétricas do imóvel locado, bem assim de incêndio ou outros eventos que impedisse o exercício da atividade comercial no local - Sentença de improcedência da reconvenção mantida - Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de procedência da pretensão de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança decorrente de locação comercial, e de improcedência da reconvenção, declarado resolvido o contrato firmado entre as partes, prejudicado o despejo pela desocupação do imóvel durante o processo, condenadas as rés, solidariamente, ao pagamento dos encargos e aluguéis em aberto até a desocupação do imóvel (07.03.2024 – fl. 39), corrigidos e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, mais despesas

processuais e honorários advocatícios arbitrados em 20% do débito, observada a gratuidade processual.

Inconformada, a ré alega que teve cerceada sua defesa pelo julgamento antecipado da lide, pois sequer foi permitida a especificação das provas, contrariando os precedentes citados no recurso. Sustenta que as testemunhas arroladas na reconvenção (fl. 69) serviriam para elucidar os fatos relativos ao incêndio ocorrido no local, bem assim os danos, material e moral, sofridos, sendo de rigor a anulação da sentença para permitir a retomada da instrução probatória. No mérito, insiste na procedência da reconvenção, pois sofreu incêndio a 28.10.2023, causado por conta de descarga elétrica proveniente de desvio no medidor de energia, cf. fls. 102/121 e 194/200, fato que a levou a devolver as chaves a 07.03.2024, em conta o desespero ao saber do perigo constante de choque elétrico e incêndios, contudo, pagou seus débitos, nada sendo devido ao autor. Argumenta que as evidências do crime praticado pelo autor causaram danos material e moral, em conta a perda de produtos e lucros esperados, pois foi obrigada a fechar seu estabelecimento, de modo que viu seu esforço sucumbindo ao fogo, fatos que afetaram sua imagem perante a comunidade local. Em razão disso, entende que faz jus a R\$ 20.000,00, a título de indenização de danos materiais, e a mesma quantia pelos danos morais.

Recurso tempestivo, não preparado, pois a ré é beneficiária da gratuidade processual, e respondido, com impugnação a juntada de documentos em sede recursal.

É o relatório.

A pretensão recursal não merece acolhida.

Inicialmente, não vinga a impugnação aos documentos

apresentados com a apelação, na medida em que são meras cópias daqueles juntados com a contestação, especificamente, fls. 102/121, de modo que em nada inovam no feito.

Não merece acolhida o alegado cerceamento de defesa da apelante, pois, em face do julgamento antecipado da lide, não havia lugar para a designação de audiência de instrução e colheita de outras provas, sobretudo a testemunhal, sendo suficiente para o desate da lide aquelas contidas nos autos, provas devidamente analisadas na sentença, com a conclusão adotada guardando coerência com todo o contexto que se encontra nos autos.

Anote-se que a fiadora IRACI foi revel, pois embora citada a fl. 35, não ofertou resposta.

Não se perca de vista, outrossim, que o imóvel locado já foi desocupado no curso do processo, especificamente, a 07.03.2024 (fl. 39), restando prejudicado o despejo.

Deste modo, sobra apenas pedido reconvenicional, tema corretamente resolvido na sentença, único suscitado na apelação.

Não assiste razão à apelante, contudo.

Com efeito, não há prova de que ficou impedida da explorar o seu comércio por conta de eventuais problemas na rede elétrica do imóvel locado, ressaltando que também não provou a ocorrência do alardeado incêndio no local. Quando muito, como admitido em sede de réplica pelo apelado (fls. 162/163), ocorreu sobrecarga numa tomada, apenas, sem quaisquer efeitos no funcionamento do mercado, propriamente dito.

Inequívoco, por outro lado, que a apelante, depois de aproximadamente seis meses de locação, houve por bem encerrar a relação locatícia e devolver as chaves do imóvel, mas nada demonstrou no sentido de que, antes disso, tenha pedido ao apelado para resolver os eventuais problemas estruturais no imóvel locado.

O laudo de avaliação apresentado pela apelante, além de unilateral, está datado de fevereiro de 2024, ao que consta, encomendado para justificar o término da locação, dele não sendo possível extrair as conclusões aventadas na reconvenção em torno dos danos, material e moral, elencados pela apelante.

Assim, correta a r. sentença de improcedência da reconvenção, vazada nos seguintes termos:

No que tange à reconvenção, a improcedência é a medida que se impõe. Com efeito, estando a parte ré inadimplente, forçoso reconhecer que o eventual defeito na instalação elétrica noticiado pela parte ré-reconvinda não pode ser utilizado como motivo para o inadimplemento e por consequência para a extinção da locação. Ademais, verifica-se que os documentos apresentados pela ré reconvinte não constituem prova acerca da impossibilidade de utilização do imóvel para suas atividades comerciais, visto que não houve o corte do fornecimento ou embargo do imóvel.

Isto posto, voto não provimento da apelação, sem espaço para majoração dos honorários dos advogados do apelado, a termo do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, porque já fixados no patamar máximo.

SÁ DUARTE, Relator