



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388099

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1142535-57.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SÃO BENTO MAGAZINE LTDA., LUIZ MESSIAS e CARLOS ALBERTO MESSIAS, são apelados ANGEL DOMINGO SALGADO e JUAN MAURÍCIO SALGADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.756

Oposição ao julgamento virtual

Apelação digital nº 1142535-57.2022.8.26.0100

Comarca: São Paulo (6ª VC do Foro Central)

Ação: Cobrança de aluguéis

Apelantes: São Bento Magazine Ltda., Carlos Alberto Messias e Luiz Messias

Apelados: Angel Domingo Salgado e Juan Maurício Salgado

Locação de imóvel comercial (box em galeria de vendas). Cobrança de aluguéis. Sentença de parcial procedência. Inconformismo. Preliminar. Cerceamento do direito processual de defesa atrelado à necessidade de dilação probatória. Pertinência. Relação jurídica locatícia incontroversa. Conjunto fático-probatório, contudo, que não é seguro quanto à efetiva vigência do contrato de locação, cujo termo final data de 28/02/2010. Propositura da demanda em 19/12/2022, com cobranças que se iniciam desde 05/01/2020. Circunstâncias de renovação do contrato de aluguel e desocupação do imóvel, dentre outras particularidades, que carecem de melhor detalhamento. Questões controvertidas que deverão ser equacionadas com a produção das provas requeridas por ambas as partes. Prematuro o julgamento antecipado da lide. Precedentes. Sentença anulada. Recurso provido.

Da r. sentença que julgara a ação parcialmente procedente para o fim de condenar, solidariamente, os réus no pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos, desde janeiro de 2020 até o trânsito em julgado da sentença, atualizados segundo o contrato, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, e multa contratual de 2% (fls. 178/181 e 193/194), apelam os vencidos (fls. 197/213), arguindo preliminar de nulidade do julgado por cerceamento do direito processual de defesa atrelado à produção de provas.

Articulam que existe divergência a respeito da renovação do contrato por prazo indeterminado, não havendo comprovação de que permaneceram na posse do imóvel após o término do contrato (28/02/2010). Salienta que a r. sentença cravou a ausência de provas quanto à devolução do imóvel, mas não lhes concedeu a oportunidade de fazê-lo, havendo julgamento antecipado do mérito sem que as partes fossem inquiridas sobre as provas que pretendiam produzir.

Pontuam a ausência de despacho saneador, que se fazia necessário na presente ação, visto que a principal controvérsia diz respeito à questão de fato, e não de direito, que somente pode ser equacionada mediante dilação probatória.

No mérito, sustentam que, após o término da locação, a loja São Bento Magazine encerrou suas atividades no local, tendo havido a desocupação do imóvel na data estipulada. Batem-se na tese de que não há quaisquer elementos de prova que confirmem a versão dos apelados no sentido de que permaneceram na posse do bem após o termo final do contrato (28/02/2010).

Asseveram que sequer há prova do recebimento dos alugueres pelos apelados desde 2010 e muito menos qualquer notificação de cobrança dos débitos, evidenciando que a avença encerrou-se na data originalmente ajustada. Advertem que o ônus probatório quanto à continuidade da locação incumbe aos apelados, sendo a renovação por prazo indeterminado o fato constitutivo do direito que perseguem.

Subsidiariamente, pugnam pela delimitação do período da cobrança dos aluguéis, ante a falta de prova do período de ocupação do imóvel, sublinhando que não há relação entre o fundamento do pedido da parte contrária e o trânsito em julgado da sentença condenatória. Requerem o provimento do apelo.

Recurso preparado e respondido (fls. 219/225).

Os recorrentes opuseram-se ao julgamento virtual (fls. 231).

É o relatório.

De proêmio, não obstante a oposição ao julgamento virtual manifestada pelos recorrentes (fls. 231), proceder-se-á ao julgamento virtual por absoluta falta de prejuízo, bem como por economia e celeridade processual.

Trata-se de ação de cobrança de alugueres e acessórios proposta pelos autores em face de São Bento Magazine Ltda., Carlos Alberto Messias e Luiz Messias, alegando inadimplência dos aluguéis e acessórios vencidos desde 05/01/2020 até a data do ajuizamento da ação, perfazendo o montante de, aproximadamente, R\$ 144.284,33.

Sobreveio a r. sentença de parcial procedência, em face da qual se insurgem os recorrentes.

É fato incontroverso nos autos a existência da relação jurídica entre as partes, cingindo-se a discussão à data da efetiva desocupação do imóvel.

Respeitado o entendimento da i. Magistrada sentenciante, a preliminar de cerceamento do direito processual de defesa merece acolhida.

Com efeito, não emana dos autos a convicção necessária ao deslinde da controvérsia, notadamente no que tange à controvérsia a respeito da permanência dos recorrentes no bem locado após o término do contrato.

A propósito, consignara a r. sentença de primeiro grau, *verbis*:

“apesar dos esforços argumentativos da parte ré em sustentar o término da relação de locação em fevereiro de 2010, ela não apresentou nenhuma prova documental corroborando a efetiva entrega do imóvel findo o prazo de cinco anos. Não há recibo de entrega de chaves, termo de vistoria final (demonstrando que o imóvel foi entregue em boas

condições) ou documento equivalente que evidencie o término do contrato” (fls. 180).

Muito embora a avaliação acerca da necessidade de maior elastério probatório constitua faculdade do órgão julgador, em harmonia com princípio do livre convencimento do Magistrado (artigos 370 e 371 do CPC), projeta-se, na hipótese, o não cabimento do julgamento antecipado, ferindo-se a inteligência do artigo 355, inciso I, do CPC.

Ora, não se admite, à luz do sistema processual, que a sentença crave que não há prova documental sobre a circunstância narrada, sem facultar à parte a oportunidade processual de comprovar a veracidade (ou não) das alegações expostas.

Não se olvida que a saída do imóvel e a entrega das chaves deve ser documentada pela parte e que o inquilino não se exime de, ao término da relação e desocupação do imóvel, materializar, por documento, a efetiva entrega das chaves.

Ocorre que, a hipótese em apreço possui peculiaridades que merecem aprofundamento probatório.

Chama a atenção o lapso temporal transcorrido entre o encerramento da relação locatícia (a cobrança tem como termo *ad quem* 05/01/2020) e o ajuizamento da presente demanda para cobrança dos aluguéis (19/12/2022), bem como o fato de que os inquilinos teriam permanecido no imóvel por mais de dois anos sem nada pagar.

Diante disso, imperioso reconhecer que a segura resolução da controvérsia exige a produção de provas a fim de averiguar a veracidade das alegações deduzidas na inicial e repelidas em contestação, sublinhando-se que o termo final do contrato primitivo teria ocorrido em 28/02/2010 (vide fls. 13).

A forma como se estabeleceu e se extinguiu a relação locatícia não restou devidamente esclarecida em razão do julgamento antecipado da lide, que ocasionou cerceamento de defesa.

De fato, com a devida venia ao entendimento sufragado, a matéria ventilada na hipótese, qual seja, cobrança de aluguéis (por prazo indeterminado), possui contornos fáticos que necessitam ser melhor esclarecidos, afigurando-se inadequado o julgamento prematuro.

Com efeito, a realização de audiência para verificação das provas orais (colheita de depoimentos pessoais e oitivas de testemunhas a serem arroladas), ou outras que eventualmente possam ser produzidas, é imprescindível, isso tudo a considerar as alegações de fato da peça introdutória, bem assim da contestatória, e não de direito.

Nessa linha, imprescinde que, além dos documentos colacionados, fosse deferida às partes a oportunidade de produzir outras provas a fim de comprovar que o imóvel locado, de fato, permaneceu na posse dos recorrentes após o término do contrato, datado de fevereiro de 2010.

É certo que tais questões poderão ser dirimidas com a produção das provas pleiteadas, destacando-se que os recorrentes protestaram pela produção probatória quando da oferta da contestação (vide fls. 137).

Em igualdade, infere-se da peça introdutória que os apelados requereram a produção de provas, “especialmente a testemunhal” (fls. 08).

Plausível, pois, o elastério.

Em casos assemelhados aos dos autos, colhem-se precedentes desta C. Corte de Justiça:

“Locação de imóvel. Ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres e encargos da locação, respondida com reconvenção. Sentença de improcedência da ação e de parcial procedência da reconvenção. Nos termos do artigo 62, II, “a”, da Lei nº 8.245/91, nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel, o locatário poderá evitar a rescisão da locação, no prazo de quinze dias a partir da citação, efetuando o pagamento do débito atualizado,

independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação. No caso dos autos, depois de ajuizada a ação, o locatário pagou dois aluguéis, dentre aqueles informados na inicial, diretamente ao locador, em 17/01/2017, permanecendo inadimplente com relação aos meses de novembro e dezembro de 2016. Ausência de notícia nos autos de que o locatário tenha quitado a referida obrigação até a efetiva entrega das chaves, questão sobre a qual ainda paira controvérsia nos autos, pendente de comprovação. Sentença que partiu de premissa equivocada ao afirmar que a dívida cobrada seria referente a período posterior à data da desocupação, ainda desconhecida. De outra parte, o decisor incorreu em contradição, em relação à inadimplência do locatário. Prova nos autos de que até o final de abril de 2017 o locatário ainda ocupava o imóvel, não existindo prova de pagamentos de alugueres a partir de novembro de 2016. Julgamento da lide, no estado em que se encontra, que poderia incorrer em cerceamento de defesa à parte prejudicada, pois o ponto controvertido não foi estabelecido em primeiro grau, nem debatido entre as partes, por ter o r. Juízo de primeiro grau partido de premissa falsa. Sentença anulada, de ofício, determinando o retorno dos autos à Vara de origem, para conclusão da fase de instrução, a fim de eliminar a controvérsia que ora permanece em relação à data da entrega das chaves. Apelo provido” (Apelação Cível 1005130-35.2016.8.26.0505; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Pires - 3ª Vara; Data do Julgamento: 04/11/2020; Data de Registro: 04/11/2020, *g.n.*)

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA EM FACE DA LOCATÁRIA E FIADORES – CONTROVÉRSIA ACERCA DA DATA DA DESOCUPAÇÃO E ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL AO SENHORIO – EXISTÊNCIA DE ELEMENTOS DE CONVICÇÃO SUFICIENTES PARA SUSCITAR SÉRIAS E FUNDADAS DÚVIDAS SOBRE A VERACIDADE DO FATO DECLARADO NO RECIBO DE ENTREGA DE CHAVES APRESENTADO PELO LOCADOR – JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – IMPOSSIBILIDADE – PROTESTO PELA REALIZAÇÃO DE PROVA ORAL – CERCEAMENTO DE DEFESA CARACTERIZADO – SENTENÇA ANULADA APELO PROVIDO” (Apelação Cível 1048325-80.2018.8.26.0576; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/11/2020; Data de Registro: 24/11/2020, *g.n.*)

“RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – FINALIDADE NÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – EMBARGOS À EXECUÇÃO. Execução que visa cobrança de alugueres referentes a loja em "shopping center". Embargos à execução pelo qual as executadas alegam ausência de título certo e exigível. Sentença de improcedência dos embargos do devedor. Apelo das locatárias executadas defendendo cerceamento de defesa. Controvérsia sobre os fatos não elidida pelos elementos de prova constantes dos autos. Locatária que defende rescisão do contrato antes mesmo da entrega das chaves a seu favor. Dilação probatória pleiteada que se afigura essencial ao deslinde da controvérsia, pois não consta prova da imissão da posse do imóvel pela parte locatária. Improcedência em primeiro grau. Sentença anulada. Recurso de apelação provido para anular a respeitável sentença recorrida e determinar o retorno dos autos do processo à Vara de origem para regular prosseguimento até os seus ulteriores termos, sem majoração da honorária prevista no parágrafo 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil” (Apelação Cível 1019610-88.2023.8.26.0564; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2023; Data de Registro: 13/12/2023)

“LOCAÇÃO VERBAL DE IMÓVEL RESIDENCIAL. CONTROVÉRSIA ACERCA DA DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA PARA A SEGURA RESOLUÇÃO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. SENTENÇA ANULADA. - Recurso provido para anular a sentença” (Apelação Cível 1005264-56.2015.8.26.0292; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/05/2016; Data de Registro: 13/05/2016, *g.n.*)

“LOCAÇÃO – Imóvel comercial – Ação de consignação em pagamento e entrega de chaves cumulada com declaração de inexistência de obrigação de fazer e pedido de antecipação de tutela – Controvérsias em relação a recusa no recebimento de aluguel, entrega de chaves, legitimidade ativa e ocupação por terceiro – Sentença de procedência – Apelo do réu – Julgamento antecipado – Preliminar de cerceamento de prova – Acolhimento – Falha do sistema na juntada oportuna de petição do réu – Pertinência da dilação probatória – Sentença anulada - Litigância de má-fé não

caracterizada - Apelação provida” (Apelação Cível 1008084-11.2016.8.26.0196; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2017; Data de Registro: 21/09/2017, *g.n.*)

A propósito, vem à lição do eminente Desembargador ANTÔNIO CARLOS MARCATO, *verbis*:

“Constitui cerceamento de defesa o julgamento antecipado do pedido, se e quando, havendo controvérsia a respeito de matéria de fato relevante, o juiz impedir a produção de provas necessárias à sua elucidação. Entenda-se por fato relevante aquele que, além de manter pertinência com a causa, também é apto a influir no julgamento do pedido...” (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL INTERPRETADO, Ed. Atlas, 3ª edição, página 1040).

No mesmo tom e direção, THEOTÔNIO NEGRÃO traz o seguinte julgado:

“Existindo necessidade de dilação probatória para aferição de aspectos relevantes da causa, o julgamento antecipado da lide importa em violação do princípio do contraditório, constitucionalmente assegurado às partes e um dos pilares do devido processo legal (STJ-4ª T., REsp. 7.004-AL, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 21.8.91, deram provimento, v.u., DJU 30.9.91, p. 13.489)” (Código de Processo Civil e Legislação Processual em vigor, 41ª edição, Editora Saraiva, 2009, p. 484).

Nesse compasso, é imperativo equacionar as questões fundamentais para o desenlace da lide, salvo prejudicialidade subsequente, detalhe processual que não ocorre no caso dos autos.

De tal sorte, na hipótese, exsurge a concreta necessidade de dilação probatória.

Dentro dessa modelagem, ante a plausibilidade do conteúdo do reclamo recursal, é inescapável a anulação da sentença, em prol de mais ampla instrução processual, marcando-se a inaplicabilidade do artigo 1.013, § 3º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por esses fundamentos, meu voto acolhe a preliminar deduzida para anular a sentença, proferindo-se outra após o exame das provas pertinentes.

RÔMOLO RUSSO
Relator