



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388107

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006703-71.2020.8.26.0084, da Comarca de Campinas, em que é apelante SANDRA CAIRES DOS SANTOS, são apelados EDMUNDO CAMPACI, JOSÉ ROGÉRIO DE FARIA LIMA e AMANDA HELENA DE FARIA LIMA.

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 em parte 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 44.102

Apelação Cível nº 1006703-71.2020.8.26.0084

Foro de Vila Mimosa - Regional de Campi – 1ª Vara Judicial

Ação: Despejo c/c Cobrança

Apelante: Sandra Caires dos Santos

Apelado: Edmundo Campaci

APELAÇÃO CÍVEL. Locação de imóvel de uso misto (residencial e comercial). Pretendida produção de prova testemunhal voltada a demonstração de que a pandemia de Covid-19 embarçou o uso da parte comercial do imóvel, no qual está instalado um salão de beleza, defendendo que deve haver a redução proporcional do aluguel devido além do afastamento de sua correção pelo IGP-M. Matéria ventilada na ação conexa de revisão contratual julgada improcedente por decisão transitada em julgado (proc. n. 1004933-43.2020.8.26.0084), pormenor técnico que compromete a identificação de necessidade/utilidade da pretendida dilação probatória, não se caracterizando o alegado cerceamento de defesa.

Teórica necessidade de produção de prova pericial para demonstrar a existência de excesso na aplicação dos encargos moratórios. Sentença apelada que acolhera os cálculos apresentados pelo autor, condenando a ré no valor ali apontado (R\$ 163.823,79) com acréscimo de atualização monetária e juros de mora a contar de cada vencimento. Crédito no valor de R\$ 163.823,79 que já continha em sua composição a atualização monetária e os juros de mora acumulados desde cada vencimento até a data de realização do cálculo em julho de 2023. Circunstância que evidencia a aplicação em duplicidade dos encargos moratórios a qual deve ser afastada. Sentença que comporta parcial reforma apenas para que seja extirpado o aludido *bis in idem*. Recurso parcialmente provido.

Insurge-se a ré contra a r. sentença (fls. 566/570) que julgou procedente a ação nos seguintes termos:

“Diante do exposto: i) JULGO EXTINTO sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil, o pedido de despejo formulado na inicial, por perda do objeto, tendo em vista que a ré já desocupou o imóvel voluntariamente; II) JULGO PROCEDENTE o pedido, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar parte ré, solidariamente, ao pagamento dos alugueres e demais encargos locatícios vencidos e previstos em contrato no valor de R\$ 163.823,79, conforme valor atualizado pela última vez pelo cálculo apresentado as fls. 552, sem prejuízo dos demais alugueis, encargos locatícios e acessórios vencidos até a data da desocupação do réu do imóvel (03/04/2023 fl. 496 e 497). Sobre o débito incidirão juros de mora de 1% ao mês e correção monetária calculada pelos índices da Tabela Prática do TJ-SP, calculados, ambos, desde a data dos respectivos inadimplementos.

A atualização monetária será calculada com base na tabela prática divulgada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e os juros de mora, no percentual de 1% ao mês, até a data limite de 27/08/2024. Com o advento da Lei n.º 14.905/2024, que alterou as regras de incidência de juros e correção monetária, a partir de 28/08/2024, a correção monetária será apurada pelos índices do IPCA-E (art. 389, parágrafo único, do Código Civil) e os juros moratórios, pela taxa legal, correspondente à taxa referencial da Selic, descontado o índice utilizado para a atualização monetária (IPCA-E), nos termos do art. 406, do Código Civil”.

Aduz a existência de cerceamento de defesa no julgamento antecipado da lide na medida em que era necessária a produção de prova testemunhal voltada a comprovar que *“não houve exploração de aluguel do imóvel dos fundos (conforme alegado pelo Requerente), além de comprovar que realmente teve suas atividades interrompidas por muito tempo durante a pandemia”*.

Outrossim, defende a necessidade de exame pericial para apuração da correção dos cálculos apresentados pelo credor.

Nesse percurso, cabe anotar-se que a houve o concomitante ajuizamento da ação revisional de aluguéis nº 1004933-43.2020.8.26.0084, em face do que houve a determinação de suspensão procedimental desta ação de despejo em face de suposta prejudicialidade (fls. 372).

A apelante pleiteara naqueles autos da redução do valor do aluguel para 75% do valor pactuado, congelando-se seu valor por vinte e quatro meses, a pretexto da impossibilidade de exploração da atividade comercial de salão de beleza instalado no imóvel de uso misto (residencial e comercial).

Todavia, houve o julgamento de improcedência da aludida ação pelo V. Acórdão assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. Locação de imóvel comercial. Ação revisional de aluguéis. Improcedência. Inconformismo. Alegação de que a superveniência da pandemia de Covid-19 justifica a revisão do contrato, com o afastamento do reajuste dos aluguéis (IGP-M), e a minoração destes por vinte e quatro meses. Reajuste de índice livremente contratado. Cláusulas contratuais e condições de adimplemento livremente pactuadas, dentro da autonomia da vontade das partes contratantes. Conquanto constituam fato público e notório os efeitos nocivos da pandemia sobre toda a sociedade civil, o que caracteriza fato imprevisível e inevitável, a autorizar a intervenção judicial para restabelecer o reequilíbrio contratual entre as partes (arts. 317, 393, parágrafo único, e art. 480 do Código Civil), é fundamental a ponderação acerca dos impactos da crise sanitária também sobre a pessoa jurídica da locadora. Balanço probatório que não indica vantagem extrema (art. 480 do Código Civil). Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido”.

Diante da aludida decisão transitada em julgado, não tem lugar o reexame nestes autos da pretendida redução do valor dos aluguéis ou da substituição do indexador avençado.

Sendo assim, carece de utilidade/necessidade a produção de prova testemunhal voltada a demonstrar o impacto da pandemia de Covid-10 no uso comercial de parte do imóvel alugado.

A prova testemunhal pleiteada, portanto, não é capaz de influir no resultado da demanda, não se caracterizando o cerceamento de defesa.

Nesse sentido, confira-se:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. REJEITADA A VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO FUNDAMENTADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. MÉRITO. REINTERPRETAÇÃO DE CLAÚSULAS CONTRATUAIS (SÚMULA 5/STJ) E REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA (SÚMULA 7/STJ). AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não há que se falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, assentou que há "(...) prova documental suficiente para o procedimento monitorio de modo a permitir a formação do título executivo, na forma do art. 702 do novo CPC". A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento de matéria fático-

probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento”. (AgInt no AREsp n. 1.601.677/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 19/4/2024.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TRATAMENTO PARA TRANSTORNOS GLOBAIS DE DESENVOLVIMENTO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE OUTRAS PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

4. O julgador, destinatário final da prova, pode, de maneira fundamentada, indeferir a realização de provas e diligências protelatórias, desnecessárias ou impertinentes.

5. Alterar a conclusão do acórdão do tribunal a quo acerca da desnecessidade de realização de provas demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo interno desprovido”. (AgInt no REsp n. 2.106.078/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 18/4/2024.)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DECISÃO MONOCRÁTICA. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. APRECIÇÃO COLEGIADA. NULIDADE. SUPERAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. MAGISTRADO. DESTINATÁRIO FINAL DAS PROVAS. INCORPORADOR. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. TERCEIRO ADQUIRENTE. INEFICÁCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Malgrado a literalidade da dicção legal, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que a interpretação sistêmica do Código recomenda uma exegese ampliativa da norma, de modo a autorizar o julgamento monocrático dos recursos com amparo na existência de orientação jurisprudencial dominante.

2. A apreciação do tema pelo órgão colegiado no agravo interno supera eventual nulidade da decisão singular.

3. O magistrado é o destinatário final das provas, competindo a ele aferir a efetiva conveniência e necessidade,

donde se extrai a possibilidade de indeferimento de diligências inúteis ou protelatórias, de acordo com a dicção do art. 370, parte final, do NCPC.” (AgInt no AREsp n. 2.194.094/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ALEGADA CONDENAÇÃO AO FORNECIMENTO DO SERVIÇO DE COBERTURA. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 284/STF. NULIDADE DA SENTENÇA. DETERMINAÇÃO DE NOVA INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO OU DA PERSUASÃO RACIONAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DESTA CORTE. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 83 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplicável o óbice da Súmula n. 284/STF, pois as razões delineadas no recurso especial estão dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, no ponto relativo à alegada condenação sofrida pela parte agravante.

2. “O magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe apreciar a necessidade da produção de provas, sendo soberano para formar seu convencimento e decidir fundamentadamente, em atenção ao princípio da persuasão racional [...] Não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide sem a produção das provas requeridas pela parte consideradas desnecessárias pelo juízo, desde que devidamente fundamentado” (AgInt no AREsp n. 2.050.458/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022). Incidência da Súmula 83/STJ.” (AgInt no AREsp n. 2.425.714/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

“PREVIDENCIÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. BENEFÍCIO ACIDENTÁRIO. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRODUÇÃO DE PROVA. INDEFERIMENTO. FACULDADE DO JULGADOR. AVERIGUAÇÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. Esta Corte Superior possui firme entendimento no sentido de que cumpre ao magistrado, destinatário da prova, valorar a necessidade de sua complementação, deferindo ou indeferindo a produção de novo material probante, seja ele testemunhal, seja pericial, seja documental, cabendo-lhe, apenas, expor fundamentadamente o motivo de sua decisão para o regular trâmite do processo, sob o pálio da

prerrogativa do livre convencimento que lhe é conferida pelo art. 130 do CPC/73, equivalente ao art. 370 do CPC/2015.

2. A desconstituição das premissas lançadas pela instância ordinária, na forma pretendida, demandaria o reexame de matéria de fato, procedimento que, em sede especial, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno improvido". (AgInt no AREsp n. 2.087.514/SP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 1/3/2024.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. NULIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. PERÍCIA REALIZADA EM JUÍZO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Ação de indenização por danos morais.

2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.

3. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, sendo o juiz o destinatário da prova, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, o entendimento pelo julgamento antecipado da lide não acarreta cerceamento de defesa. Precedentes.

4. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes ao cerceamento de defesa ante a necessidade de produção de prova pericial envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido". (AgInt no AREsp n. 2.445.156/MS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

Por tais razões, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa.

Noutro ponto, impugna a ré os cálculos apresentados pelo autor, acolhidos pela r. sentença apelada como valor dos aluguéis inadimplidos (R\$ 163.823,79), a qual determinou, ainda, que sobre tal crédito fossem acrescidos juros de mora e correção monetária a contar de cada vencimento.

O exame da memória de cálculo a qual se remete a r. sentença apelada (fls. 552), no entanto, revela que houve a aplicação correção monetária e juros de mora a contar de cada vencimento até a data do cálculo em julho de 2023.

A r. sentença apelada comete, pois, verdadeiro *bis in idem* ao tomar à aludida quantia como se correspondesse ao valor histórico do débito, determinando a correção deste pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça com acréscimo de juros de mora de 1% ao mês.

Todavia, a correção do aludido excesso não reclama a produção de prova pericial, bastando que se determine a exclusão da aludida condenação em duplicidade.

Anote-se que o aludido cálculo inclui a cobrança de multa moratória de 20% e honorários advocatícios em igual percentual.

Tais encargos não foram especificamente impugnados pela ré e encontram-se previstos no contrato de locação:

“III – O aluguel mensal citado no item 6 (seis) do quadro resumo, mais parcela Imposto Predial (cota única ou mensal – independentemente da data do vencimento do carnê) – serão pagos por boleto bancário, o qual poderá ser pago em qualquer agência bancária até o dia do vencimento do aluguel.

§2º - Após a data de vencimento, o aluguel será acrescido, compulsoriamente, de multa diária de 0,66%, limitada ao máximo de 20% quando atingidos 30 dias de atraso, incidindo, imediatamente correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, sem prejuízo do direito de serem intentadas as medidas judiciais cabíveis para salvaguarda dos direitos do(a/s) locador(a)(es)”. (fls. 13)

“XXV – Para todas as questões oriundas do presente contrato será competente o foro da Comarca de Campinas/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, inclusive para a ação de cobrança de tudo quanto for devido, ainda que após a devolução do imóvel, correndo por conta do devedor ou sucumbente todas as despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive os honorários do advogado da outra parte, os quais são fixados em 20% (vinte por cento) para a hipótese de ação ajuizada, que ficam

reduzidos para 10% (dez por cento) nos casos de solução amigável e anterior a qualquer medida judicial”. (fls. 20)

Nesse percurso, é admissível a reforma da r. sentença apelada a bem de extirpar a aplicação dos encargos moratórios em duplicidade.

Considerando-se que o cálculo de fls. 552, o qual abrange o valor dos aluguéis inadimplidos, IPTU, seguro contra incêndio, consumo de água e energia elétrica, multa moratória (20%) e reembolso de honorários, está atualizado até julho de 2023, a aplicação de correção monetária e juros de mora determinada pela r. sentença somente pode ter início a contar de agosto de 2023.

Por esses fundamentos, meu voto dá parcial provimento ao recurso para que os encargos moratórios fixados pela r. sentença somente incidam sobre o valor de R\$ 163.823,79 a contar de agosto de 2023.

RÔMOLO RUSSO
Relator