



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414701

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034503-55.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes EXTROVERTIDA PAULISTA COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA., LUIS ERNESTO BERNABE e MARIA ANDREA TZENIS BERNABE, é apelada ANNA MARIA RITA DE MEO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1034503-55.2022.8.26.0100

Apelantes: Luis Ernesto Bernabe e outros

Apelada: Anna Maria Rita de Meo

Comarca: São Paulo – 5ª Vara Cível

EMENTA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Sentença de procedência da ação principal e improcedência da reconvenção. Insurgência dos réus/reconvintes. Alegação de nulidade da sentença por cerceamento de defesa. Inocorrência. Alegação de nulidade por violação ao art. 489 do CPC. Sentença que observou os requisitos legais e acolheu o pedido inicial. Sublocação não consentida. Multa por infração contratual devida, conforme estipulado na avença. Consignação de valores indeferida. Depósitos não autorizados. Matéria preclusa. Ausência de demonstração pela parte ré de quitação do saldo em aberto. Multa moratória devida no percentual adotado no contrato. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto nº 31.901

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Guilherme Silveira Teixeira, que julgou PROCEDENTES OS PEDIDOS PRINCIPAIS para “*declarar resolvido o contrato de locação, decretar o despejo da locatária-ré e condenar os corréus, solidariamente, ao pagamento de multa contratual de R\$*

39.000,00 e das obrigações locatícias (alugueis; IPTU e demais encargos previstos em contrato) vencidas a partir de dezembro/2021 até efetiva desocupação, ao valor mensal locatício de R\$ 13.000,00, reajustado anualmente pelo critério contratual (cláusula 5ª). Alcançado o referido valor, incidirão multa moratória de 10%, correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros moratórios legais a partir dos respectivos vencimentos.

Calculado o saldo devedor de acordo com os referidos parâmetros, serão objeto de abatimento os valores efetivamente levantados pela locadora nestes autos, tudo a ser apurado em sede de liquidação.”

Em razão da sucumbência, os corréus foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor condenatório apurado após abatimento.

E, por fim, JULGOU IMPROCEDENTES os pedidos reconventionais, condenando os reconvintes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa reconventional.

Os embargos de declaração opostos pela parte ré (fls. 687/690) foram rejeitados às fls. 691.

Apela a parte ré (fls. 694/708), alegando,

preliminarmente, cerceamento de defesa. Aduz que o magistrado desconsiderou por completo o laudo pericial, valendo-se de “*exercício de retórica e formou sua convicção sem qualquer base empírica e idônea em verdadeiro juízo de suposição*” (sic., fls.700). Assevera que não foi cogitada complementação ou refazimento dos trabalhos periciais. Alega violação do art. 93, IX da CF e dos arts.11 e 489, § 1º, incisos II, III e IV, do CPC.

Diz que o *expert*, após detida análise do imóvel, concluiu que “*o imóvel carece de revisão do telhado e da rede elétrica, a fim de torna-lo seguro a permitir a estanqueidade necessária para a plena utilização*” (fls.456). Aduz que o imóvel não se encontrava adequado para os fins pretendidos pelos apelantes por ocasião da celebração do contrato, não podendo haver espaço para qualquer limitação de sua regular utilização.

Sustenta que a conclusão pericial remete à exceção do contrato não cumprido, além de enriquecimento da apelada. Entende que o fato levaria ao afastamento de quaisquer das sanções reconhecidas na sentença.

Argumenta que a entrega do imóvel nas condições constatadas pela vistoria oficial importa em infração contratual a autorizar a exigibilidade da multa equivalente a 03 aluguéis mensais, assim como indenização por danos morais. Menciona que não houve mero dissabor, mas abrupto e inesperado tolhimento injustificado da expectativa pela regular subsistência do negócio jurídico celebrado.

Aponta a ocorrência de desvio produtivo. Pleiteia indenização não inferior a R\$52.000,00.

Subsidiariamente, requer a redução da multa. Afirma que nos termos do art. 335, V, do CC haveria sim, espaço para os depósitos nos moldes efetuados pelos apelantes. Alega ser descabida a aplicação de multa moratória de 10%, sob pena de enriquecimento sem causa em detrimento da parte apelante.

Assevera que, conforme consignado nos embargos de declaração, a sentença incorre em obscuridade, pois não apresentou fundamentos pertinentes, no que se refere aos depósitos voluntários, estando a parte apelante imbuída de boa-fé e com nítido propósito de purgar, malgrado parcialmente, a mora.

Prequestiona a matéria para fins de interposição de eventuais recursos junto às Instâncias Superiores.

Contrarrazões às fls. 717/721.

Às fls.736, deferiu-se o parcelamento das custas em (04) quatro vezes iguais, mensais e consecutivas, observado o depósito inicial de R\$1.137,34 às fls. 709. A parte apelante cuidou recolher as custas em 6 parcelas (fls. 741, 749, 754, 763 e 772).

É o relatório.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança decorrente de locação para fins não residenciais.

Por primeiro, *“no sistema de persuasão racional adotado pelo Código de Processo Civil, cabe ao magistrado determinar a conveniência e a necessidade da produção probatória, mormente quando, por outros meios, já esteja persuadido acerca da verdade dos fatos.”* (STJ, AgInt no REsp nº 1.824.242/AC, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 29/10/2019, DJe 12/11/2019).

Em outros termos, *“sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele, com base em seu livre convencimento, avaliar a necessidade desta, podendo determinar a sua produção até mesmo de ofício, conforme prevê o art. 130 do Código de Processo Civil”* (STJ, AgRg no Ag 1114441/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2010, DJe 04/02/2011).

No caso concreto, foi realizada a perícia no imóvel objeto da ação, tendo o *expert* prestado os esclarecimentos solicitados pela parte apelante, que se deu por satisfeita (fls. 631/633), não se vislumbrando o mencionado cerceamento de defesa.

Em segundo, não há que se falar em nulidade da sentença por ausência de fundamentação com violação aos arts. 93, IX da CF e art. 489 do CPC.

A r. sentença recorrida observou integralmente os requisitos legais, entretanto, julgou procedente a ação principal e improcedente a reconvenção, o que difere da alegada ausência de fundamentação.

Quanto ao mérito, narra a autora na inicial que as partes firmaram contrato de locação para fins comerciais com início em 01/11/2021, findando-se em 30/10/2024. Relata que a locatária não quitou aluguéis vencidos de 10/12/2021 a 10/03/2022, que devem ser acrescidos de multa contratual, além do IPTU. Afirma que também houve infração contratual em razão da sublocação o imóvel sem autorização da locadora.

Em contestação, a parte ré alega exceção de contrato não cumprido, em razão do imóvel não estar em condições de uso. Pleiteia, em reconvenção, a aplicação de multa por descumprimento contratual e indenização por danos morais.

Pois bem.

Restou incontroverso nos autos que a parte apelante sublocou o imóvel a terceiro (Vibe Comércio e Confecções Ltda., CNPJ 44.950.099/0001-68), sem autorização da locadora, infringindo o contrato, nos termos da cláusula 9ª, parágrafo primeiro (fls. 11), logo após o início da locação, conforme notificação encaminhada aos réus em março de 2022 (fls.27).

Desta forma cabível a aplicação à parte ré/reconvinte da penalidade de 03 aluguéis estipulada livremente entre as partes (cláusula 14ª, fls.13), fixado em valor condizente com a prática de mercado e gravidade da infração, não havendo se falar em redução do que livremente ajustado entre as partes.

Neste ponto, nota-se que a parte apelante realiza depósitos judiciais referentes aos aluguéis em valor que entende devido, mesmo não autorizada a consignação e expressamente vedada pelo juízo em abril e junho de 2023 (fls. 270 e 366), entretanto, não há indícios de que o pagamento do saldo devedor objeto da presente ação tenha sido efetuado.

Persiste a apelante em consignar valores em juízo, de forma diversa do pagamento ajustado.

Ora, apesar da parte apelante se insurgir sobre a possibilidade de depósito nos autos, não recorreu das decisões que indeferiram a consignação, e assim, restaram preclusas.

E frágil é a alegação de exceção de contrato não cumprido em razão dos problemas do imóvel que foram observados pelo perito judicial, nestes termos:

"Na ocasião da vistoria, notou-se que o imóvel encontra-se ocupado, com atividades comerciais em operação no ramo de venda e confecção de vestuário.

Notou-se ainda que a área da loja, com atendimento ao

público, situada na parte frontal do salão, apresenta boas condições de conservação, com exceção ao forro de gesso que apresenta avarias.

As demais partes internas são destinadas ao uso operacional do comércio, e apresentam condições de conservação e manutenção irregular, visto que além do forro de gesso avariado por umidades, a rede elétrica apresenta fiações expostas e improvisadas, quer seja nos locais onde houve a queda do forro ou demais pontos.

[...]

Portanto, entende-se que as anomalias no imóvel estão relacionadas a problemas de estanqueidade no telhado de cobertura, visto que há telhas espaçadas nas regiões onde houve a queda do forro, sendo indicativo de infiltração para o interior do imóvel em dias de chuvas.

(...)

Além disso, a rede elétrica apresenta inconformidades, face a exposição e emendas das fiações, podendo ocorrer curto-circuito na rede, e causar incêndio, visto que no local há materiais de fácil combustão (tecidos).

Diante do exposto, este Profissional entende que, o imóvel carece de revisão do telhado e da rede elétrica, a fim de torná-lo seguro e permitir a estanqueidade necessária para a plena utilização".

Ora, consta do contrato de locação que a locatária recebeu o imóvel em bom estado de uso e conservação (fls.12), não demonstrando a parte ré/reconvinte que tenha notificado ou dado ciência à autora sobre os problemas que ocorreram no imóvel.

Ademais, com a sublocação, não era mesmo interesse da parte ré cientificar a autora sobre qualquer problema

existente no imóvel, muito menos que “a rede elétrica apresenta fiações expostas e improvisadas, muito provavelmente, instaladas para atendimento as atividades desenvolvidas no imóvel” (laudo, fls. 624) por terceiro estranho à lide.

Portanto, não se nota falta contratual cometida pela autora, mostrando-se escoreita a observação do magistrado sentenciante no seguinte sentido:

“Resta claro, assim, que os fundamentos articulados em defesa e reconvenção carecem de lastro na realidade dos fatos e no direito aplicável. De outra feita, o que a fragilidade das alegações escancara é o indisfarçável propósito da locatária de desviar o foco de suas próprias faltas contratuais, estas sim cabalmente comprovadas.” (g.n.)

No tocante à multa moratória de 10% sobre os aluguéis vencidos, fora livremente pactuada pelas partes, e deve prevalecer (cláusula 3ª, parágrafo primeiro, fls. 09).

Aqui se observa que requerimentos acerca do cumprimento provisório da sentença devem ser formulados em incidente próprio junto ao juízo de origem.

Quanto a eventual prequestionamento, firmou-se o entendimento que é suficiente o tribunal de origem ter debatido e decidido a questão federal que se alega.

Assim, visando evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram (AgRg no REsp nº 1127209/RJ 6ª Turma Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura DJe 28.05.12; AgRg no AREsp nº 25722/SP 2ª Turma Rel. Min. Humberto Martins DJe 26.10.11).

Desta forma, a r. sentença recorrida deve ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se a verba honorária ao total de 12% do valor condenatório apurado após abatimento, na ação principal e; ao total de 12% do valor da causa reconvencional, nos termos do §11, do art. 85, do CPC.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora