



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417290

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014321-43.2020.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante EUGENIO PACELLI JUSTINO, é apelado REDE BRASIL INDÚSTRIA DE COMPONENTES E ESQUADRAS LTDA ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1014321-43.2020.8.26.0577

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – 5ª VARA CÍVEL

APELANTE: EUGENIO PACELLI JUSTINO

**APELADA: REDE BRASIL INDÚSTRIA DE COMPONENTES E
ESQUADRIAS LTDA. ME**

JUIZA PROLATORA: PATRÍCIA HELENA FEITOSA MILANI

VOTO nº 11.520

APELAÇÃO – LOCAÇÃO – IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – Não disponibilização integral do imóvel locado à autora, que teria ficado impossibilitada de exercer sua atividade, culminando com a rescisão do contrato – Anterior ação de reintegração de posse ajuizada pela locatária para reaver equipamentos que estavam no imóvel locado – Ação julgada parcialmente procedente, condenado o réu locador ao pagamento de danos materiais e lucros cessantes – Apelo do réu – Pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita formulado no recurso – Deferimento, diante dos documentos apresentados – Renovação dos argumentos anteriores – Alegação de que não comprovados os danos sofridos – Ausência de prova de que teriam ficado equipamentos no local – Documentos apresentados que são insuficientes para comprovar as alegações da autora – Auto de reintegração de posse que certificou a inexistência dos demais bens no local – Lucros cessantes relativo ao contrato cancelado – Valor devido – Contudo, adoção da média da receita/faturamento da empresa autora que não se pode admitir para fins de fixação dos lucros cessantes – Lucro que não se confunde com receita – Autora que admitiu não ter havido total paralisação de suas atividades – Necessidade de apuração dos lucros cessantes efetivamente suportados pela apelada em liquidação de sentença – Dano material relativo ao aluguel proporcional ao espaço não disponibilizado – Verba mantida – Sentença reformada em parte – Ônus sucumbenciais redistribuídos – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de indenização ajuizada por Rede Brasil Indústria de Componentes e Esquadrias Ltda. ME em face de Eugenio Pacelli Justino julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 259/264, para: **“a) condenar o requerido a indenizar a autora no valor de R\$64.395,22 pelos materiais e equipamentos não devolvidos; b) condenar o requerido a indenizar a autora no valor de R\$226.833,20 pelos lucros cessantes; c) condenar o requerido a indenizar a autora no valor de R\$35.000,00 pelo prejuízo com o cancelamento do contrato com a empresa RF COM e d) condenar o requerido a indenizar a autora no valor de R\$4.266,66 pela utilização parcial do imóvel locado, com correção pela Tabela do TJ desde a propositura e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.”** (fls. 263).

Em razão da sucumbência, foi o requerido condenado, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformado, recorre o réu (fls. 267/272), buscando a reforma do julgado. Preliminarmente, requer a concessão da justiça gratuita. Alega que, no curso da relação locatícia, surgiram divergências entre as partes tendo em vista que sua empresa também possuía domicílio fiscal no mesmo local, utilizando-se de espaço não usado pela locatária. Alega que a autora deixou de efetuar o pagamento dos encargos locatícios, culminando com o corte de energia elétrica no local, razão pela qual teria impedido a recorrida de adentrar o imóvel. Menciona que após o deferimento da reintegração de posse, foram os equipamentos retirados, tendo alguns permanecido no imóvel por não ter a autora espaço suficiente para acomodá-los, e que os mesmos foram posteriormente retirados por ela. Assim, deve ser afastada a condenação ao pagamento de indenização pelos materiais, vez que já teve a restituição de todos os seus bens. Impugna, ainda, sua condenação ao pagamento de lucros cessantes já que ausente prova que demonstre sua existência. Pretende, ainda, o afastamento de sua condenação pela

utilização das dependências administrativas do galpão (mezanino), vez que utilizava espaço que era seu antes da locação. Postula a reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, não preparado em razão do pedido de concessão do benefício a justiça gratuita, e regularmente processado com contrarrazões (fls. 279/287).

Ausente manifestação de oposição ao julgamento virtual.

O feito fora originalmente distribuído à C. 31ª Câmara de Direito Privado, que não conheceu do recurso em razão da prevenção (fls. 291/294).

É o relatório.

Em um primeiro momento, defiro o benefício da justiça gratuita ao apelante. Para a concessão dos benefícios da assistência judiciária, deve o interessado, sob as penas da lei, afirmar, na petição, que não tem condições de pagar as custas do processo e os honorários advocatícios, sem prejuízo próprio ou de sua família.

Da mesma forma, os parágrafos 2º e 3º do art. 99 do CPC:

“Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso.

§2º O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

§3º Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.”

Com efeito, verifica-se que o apelante postulou a concessão do

benefício quando da interposição de seu recurso, tendo sido determinada a apresentação de documentos que comprovassem a alegada hipossuficiência (fls. 300), razão pela qual apresentou os documentos de fls. 304/335, que, juntamente com aqueles trazidos com a apelação (fls. 273) corroboram a alegação de hipossuficiência. Acerca do tema:

“GRATUIDADE JUDICIAL. PRESUNÇÃO DE NECESSIDADE QUE DECORRE DE SIMPLES DECLARAÇÃO DA PARTE. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE PROVA QUE A CONTRARIEM. AGRAVO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. A declaração de miserabilidade gera presunção relativa, deixando de prevalecer apenas diante de elementos de prova em contrário. Cabe ao juiz deferir o benefício, não se deparando com tais evidências. Irrelevante se mostra o fato de a parte ter constituído advogado, pois isso, nos dias atuais, não é suficiente para afastar a presunção firmada. O deferimento do benefício decorre da ausência de condições financeiras, o que se dá na hipótese.” (TJSP, 31ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2147318-60.2017.8.26.0000, Rel. Des. Antonio Rigolin, j. 07/11/2017).

Assim, concede-se ao apelante, presentes os requisitos legais, os benefícios da Justiça Gratuita, nos termos dos artigos 99 a 102 do CPC, com efeitos *ex nunc*, facultada sua revogação desaparecendo as condições necessárias à sua concessão ou, alternativamente, logrando a parte contrária, pelas vias próprias, comprovar a alteração da situação de fato da apelante.

Quanto ao mais, em que pesem os argumentos expostos na r. sentença e nas razões recursais, pelo meu voto, dou parcial provimento ao apelo.

Com efeito, trata-se de ação por meio da qual a autora busca receber indenização pelos danos materiais e lucros cessantes decorrentes da alegada retenção de equipamentos e impossibilidade de utilização do imóvel locado. Aduz que, não obstante ter sido pactuado que o locador, ora

réu, deveria entregar o imóvel de forma livre no prazo de 90 dias após a assinatura do contrato, ocorrida em 1º.04.2018, isso não ocorreu, razão pela qual não pode exercer sua atividade no local, culminando com dificuldades financeiras e, conseqüentemente, inadimplemento de encargos locatícios.

Desse modo, tendo em vista que fora impedida, pelo réu, de adentrar o imóvel a partir de 26.09.2018, ficou sem atividade entre 26.09.2018 e 25.07.2019, data em que efetivava a sua reintegração na posse dos equipamentos que ficaram no imóvel, após a concessão de liminar nos autos da ação nº 1007011-20.2019.8.26.0577), busca o ressarcimento dos danos materiais sofridos e dos lucros cessantes. Aduz, ainda, que houve o cancelamento de contrato de serviço firmado com terceiro diante da impossibilidade de ter sido transferida sua sede para o imóvel locado.

O réu, por sua vez, sustenta que a autora estava inadimplente com valores dos encargos locatícios, tendo havido, inclusive, interrupção no fornecimento de energia elétrica do imóvel. Menciona que não ficaram quaisquer equipamentos no imóvel locado, vez que todos foram retirados pela empresa autora, bem como ausente comprovação dos lucros cessantes. Diz, ainda, que não há que se falar em condenação ao pagamento de aluguel com relação ao uso de parte do imóvel pelo locador.

Pois bem.

Os elementos trazidos aos autos demonstram que é incontroversa a relação locatícia estabelecida entre as partes. Da mesma forma, também incontroverso que houve inadimplemento de ambas as partes com relação às obrigações assumidas contratualmente: pelo réu-locador, que não entregou o imóvel juridicamente livre no prazo pactuado, e pela ré, que inadimpliu encargos locatícios.

Da mesma forma, incontroverso ainda que o locador agiu de forma arbitrária ao impedir o acesso da autora ao imóvel, em razão do

inadimplemento. Havia meios legais que deveriam ter sido observados pelo apelante a fim de resguardar seus direitos, como ajuizamento de ação de despejo, por exemplo. Da mesma forma, a autora, ante o inadimplemento do locador quanto à entrega do imóvel, também poderia ter buscado a rescisão do contrato, inclusive com a aplicação de cláusula penal pactuada (cláusula 14, fls. 46).

Não há dúvida de que a postura adotada por ambas as partes acarretou prejuízos.

Também restou demonstrado que autora somente fora reintegrada na posse dos equipamentos em 25.07.2019 (fls. 123/125), razão pela qual lhe assiste parcial razão quanto ao ressarcimento dos danos acarretados pela conduta arbitrária do requerido, ora apelante.

Contudo, respeitado entendimento da d. Sentenciante, no tocante ao ressarcimento dos danos materiais em razão da alegada não devolução dos equipamentos, assiste razão ao apelante.

Saliento que cabia à autora demonstrar de forma inequívoca que tais bens estavam no local, bem como seu efetivo valor. Do exame das notas fiscais trazidas com a petição inicial, tem-se que muitos dos equipamentos mencionados tinham sido adquiridos há vários anos (alguns em 2012), de modo que não se pode admitir que seja ressarcido o valor que constava nas referidas notas (fls. 48/100).

Sequer é possível saber se, de fato, estavam no imóvel locado tendo em vista que, no momento da reintegração de posse, o próprio oficial de justiça certificou que **“os demais itens anexados ao processo não foram encontrados”** (fls. 124).

E se extrai, do exame de algumas das notas fiscais acostadas aos autos, ainda que algumas (poucas) mencionem o endereço do imóvel locado, outras tantas trazem endereço diverso (rua Gregorio Gurevich), não

obstante com data no período em que o imóvel estava locado (como os documentos de fls. 88/96, 98 e 99), de modo não é possível afirmar, com certeza, que estariam no galpão de propriedade do réu. Inclusive, na listagem trazida pela autora, algumas notas fiscais de tintas teriam sido emitidas em outubro de 2018 (fls. 126), ou seja, em data posterior àquela em que a requerente foi impedida de acessar o imóvel (26.09.2018).

Não pode ser atribuído ao réu o ônus de comprovar que não havia tais equipamentos no local, ante a impossibilidade de ser determinada a produção de prova negativa. Desse modo, com os elementos constantes dos autos, não há como se admitir seja imposta tal condenação ao apelante.

Da mesma forma, quanto aos lucros cessantes, algumas considerações devem ser feitas.

Relativamente ao pedido formalizado pela empresa RF Com para serviço de pintura de 35 toneladas, orçado em R\$35.000,00, posteriormente cancelado em razão da não regularização do domicílio fiscal da empresa autora no imóvel locado, tem-se, como bem apontado pela d. Magistrada, deve ser considerado para fins de reparação de danos: **“Porém, não obstante a autora ter comprovado que o contrato que tinha de pintura eletrostática, no valor de R\$35.000,00, foi cancelado às fls.104/105, não há como se somar o prejuízo do valor acima à média mensal de faturamento e fazer a multiplicação pelos 10 meses de inatividade. O prejuízo demonstrado foi único e, como tal, deve ser considerado”** (grifei, fls. 262).

Não há nos autos demonstração que infirme esse valor pleiteado pela locatária.

Por outro lado, não se pode admitir a condenação do réu em lucros cessantes na forma como pretendida pela autora, mesmo porque a planilha acostada a fls. 128 menciona a receita anual dos cinco anos anteriores (60 meses), e receita não se confunde com lucro.

Ora, a obrigação de indenizar exige real demonstração do

prejuízo. Para que seja admitido o ressarcimento dos danos sofridos, é imprescindível a demonstração de que tenha a requerente experimentado prejuízo real ou concreto.

Inclusive, em sua especificação de prova, a própria autora admite que, no período, **“esteve impossibilitada de exercer suas atividades produtivas no galpão (pintura e produção de peças para montagem de expositores), devido ao bloqueio de acesso ao local, ficou impossibilitado da produção de peças novas para montagem e pintura eletrostática. A requerente sobreviveu durante o período devido ao estoque de peças produzidas antes do fechamento, sendo que eventual faturamento poderá ser melhor apurado mediante perícia judicial”** (sic, grifei, fls. 257).

Desse modo, não é possível utilizar-se de tal planilha como média dos lucros que a autora deixou de aferir no período, mesmo porque, do exame de suas declarações perante o SIMPLES (fls. 129/140) e da referida planilha de fls. 128, percebe-se que a receita da autora estava diminuindo nos últimos 60 meses, o que leva a crer que os lucros também sofreram redução.

Inclusive, extrai-se a existência de equívoco quanto ao valor fixado na r. sentença, já que adotado aquele trazido na petição inicial (R\$226.833,20, fls. 8/9), tendo em vista que expressamente afastada a possibilidade de utilização do contrato rescindido (no valor de R\$35.000,00) para compor o faturamento da empresa:

“Por outro lado a autora fundamentou seu faturamento trazendo as declarações do SIMPLES NACIONAL de exercícios anteriores, às fls. 129/140, bem como planilha de cálculo à fl.128, resultando em uma média mensal de R\$16.849,99.

Uma simples regra matemática é capaz de verificar a veracidade das informações.

Porém, não obstante a autora ter comprovado que o contrato que tinha de pintura eletrostática, no valor de R\$35.000,00, foi cancelado às

fls.104/105, não há como se somar o prejuízo do valor acima à média mensal de faturamento e fazer a multiplicação pelos 10 meses de inatividade.” (fls. 262).

Assim, para fins de apuração do que efetivamente a autora deixou de lucrar durante os dez meses em que ficou privada de seus equipamentos, deverão os lucros cessantes serem apurados em liquidação de sentença, afastada a adoção da referida planilha por não refletir a realidade financeira da requerente.

Finalmente, quanto à condenação do apelante ao pagamento de aluguel em valor proporcional à área que não fora liberada à autora após o decurso do prazo de 90 dias pactuados, fica mantida tal como decidida, já que cabia ao réu a liberação de tal espaço.

Não se olvida, como acima mencionado, que tais questões poderiam ter sido solucionadas de forma legítima, nos limites da lei e com observação das cláusulas livremente pactuadas entre as partes, inclusive com a aplicação da cláusula penal pactuada em desfavor daquele que infringiu os termos do contrato, e a consequente rescisão do pacto locatício.

Não obstante, deverá a autora ser ressarcida nos limites do prejuízo efetivamente comprovado nos autos, possibilitada, ainda, a demonstração dos lucros cessantes a que faz jus, a ser apurada em liquidação de sentença.

A hipótese, assim, é de parcial provimento do recurso para, mantida a parcial procedência da ação, afastar a condenação do réu ao pagamento dos danos materiais relativos aos equipamentos (R\$64.395,22), bem como determinar que os lucros cessantes sejam apurados em liquidação de sentença, afastada a adoção da média da receita/faturamento apurada nos cinco anos anteriores (R\$226.833,20).

Finalmente, tendo em vista o parcial provimento do apelo, de rigor a redistribuição dos ônus sucumbenciais, cabendo à autora arcar com

1/3 das custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor dos danos materiais afastados (R\$64.395,22), condenado o réu ao pagamento de 2/3 das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento da verba honorária da parte adversa, fixada em 10% sobre o valor da condenação, observado o disposto no art. 98, §3º, do CPC.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Nestes termos, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator