



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418067

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038802-57.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante MUNICÍPIO DE GUARULHOS, é apelado BIGPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1038802-57.2023.8.26.0224
Comarca: Guarulhos — 1ª Vara da Fazenda Pública
Apelante: Município de Guarulhos
Apelada: Bigpar Empreendimentos e Participações Ltda.
Juiz: Rafael Carvalho de Sá Roriz

Voto nº 36893

APELAÇÃO. Locação de imóvel não residencial. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de alugueres. Sentença de procedência. Recurso do Município réu. Cabimento parcial. Réu que não impugnou no tempo oportuno o valor cobrado pela autora. Pretensão de desconto de valor referente a retenção de Imposto de Renda do montante cobrado pela autora. Juntada extemporânea de prova documental. Impossibilidade de apreciação de parte dos documentos juntados tardiamente. Aplicação do art. 435 do CPC. Inocorrência de força maior ou caso fortuito. Reconhecimento em contrarrazões do pagamento de parte do valor cobrado. Sentença modificada neste ponto. Atualização do valor cobrado pela SELIC. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.126/127 — integrada pela r. decisão de fls.370/371, que rejeitou os embargos de declaração de fls.130/131 — que, em “Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de alugueres”, ajuizada por Bigpar Empreendimentos e Participações Ltda. em face de Município de Guarulhos, julgou procedente a demanda, *“para declarando prejudicado o pedido de despejo do Município de Guarulhos do imóvel sito à Rua Vila Lobos 340 Jardim Paraventi, condena-lo ao pagamento de R\$*

22.898,47 (página 123), atualizados pelo índice SELIC desde o ajuizamento, dada a mora ex ré. Condeno o Município ainda ao reembolso das despesas processuais e honorários de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.” (idem).

Inconformado, o Município réu apela (fls.244/249). Sustenta, em síntese, que *“O valor da condenação constante da r. decisão, ora guerreada, foi adotado pelo MM. Juízo “a quo”, conforme demonstrativo de cálculo apresentado pela Apelada, induzindo-o ao erro, vez que, não se teve deduzidos no respectivo cálculo o valor de R\$ 120,00 referente a retenção de Imposto de Renda, que se mostra calculados a cada mês, bem como, o pagamento referente aos aluguéis no valor de R\$ 10.868,67, em data do dia 23/09/2024, efetuado pelo Município, ora apelante, diretamente em conta da parte autora, ora apelada, conforme demonstrado nos documentos que seguem anexos, extraídos do Processo Administrativo nº 47.807/2023.” (fl.248).*

Afirma, ainda, que *“a atualização dos valores dos débitos decorrentes dos aluguéis deve ser calculada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), conforme estabelecido no Contrato de Locação, não se podendo estabelecer índice diferente senão daquele previamente pactuado pelas partes contratantes.” (fl.248).*

Assim, requer a reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo (fl.129) e

dispensado de preparo.

Contrarrazões às fls.375/383, pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Consta da r. sentença que: *“Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres promovida por BIGPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. em face do Município de Guarulhos em relação ao imóvel sito à Rua Vila Lobos 340 Jardim Paraventi. Narra que o contrato de locação foi celebrado em 13 de setembro de 2013, renovado sucessivamente desde a negociação havida em 10 de julho de 2019 o valor da locação é R\$ 2.500,00, porém inadimplente o réu desde dezembro de 2021 a julho de 2023. O Município aduz que o contrato vigeu até 13 de setembro de 2020, após o que não seriam devidos alugueres porque nulo contrato verbal com a Administração; todavia os alugueres não foram pagos por dificuldades financeiras a partir de 31 de dezembro de 2021, buscando o Município a transferência da UBS Paraventi lá instalada para outro local. A réplica repisou os fundamentos da petição inicial. Designada audiência de tentativa de conciliação, infrutífera em razão da ausência do Município. Informado o pagamento parcial e a desocupação do imóvel espontaneamente (páginas 102/103).”* (fls.506/507).

Assim, com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação (i) se cabível a dedução do valor de R\$ 120,00, referente a retenção de Imposto de Renda, bem como do abatimento do valor referente ao pagamento dos aluguéis realizado pelo Município réu no valor de R\$ 10.868,67, do cálculo apresentado pela autora; e (ii) se possível a modificação do índice de correção aplicado na r. sentença (SELIC) para IPCA.

E prospera em parte o inconformismo do Município réu.

Deveras, não há controvérsia nos autos acerca da relação jurídica mantida entre as partes (contrato de locação juntado às fls.20/24) e da sua prorrogação por tempo indeterminado, até a entrega das chaves em 09 de agosto de 2024 (fl.105), conforme constou da r. sentença, ponto em relação ao qual não houve irresignação.

O Município réu, todavia, no presente recurso, insiste no desconto de dois valores do cálculo apresentado pela autora: R\$120,00, referente a retenção de Imposto de Renda, e R\$ 10.868,67, referente ao pagamento dos aluguéis realizado 23 de setembro de 2024.

Primeiramente, observa-se da contestação (fls.44/49) que não houve a impugnação específica da planilha de cálculo apresentada pela autora, de modo que, em sede recursal, não pode o Município réu

querer discutir o abatimento de valores sobre os quais não se manifestou no tempo oportuno.

Nesse sentido, conforme bem apontado pelo MM. Juízo *a quo* na r. sentença: **“não impugnado o cálculo, devidos os valores com o desconto do que foi pago, conforme página 123, que se toma como reconhecimento parcial do pedido.”** (fl.126, grifos não originais).

E no que concerne a juntada extemporânea da prova documental, conforme elucida o artigo 435 do Código de Processo Civil, *“é lícito às partes, em qualquer tempo, juntar aos autos documentos novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos. Parágrafo único: admite-se também a juntada posterior de documentos formados após a petição inicial ou a contestação, bem como dos que se tornaram conhecidos, acessíveis ou disponíveis após esses atos, cabendo à parte que os produzir comprovar o motivo que a impediu de juntá-los anteriormente e incumbindo ao juiz, em qualquer caso, avaliar a conduta da parte de acordo com o art. 5º”*.

Nas lições de Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero, *“os documentos novos devem ser apresentados no momento em que a parte afirma fato novo, fato velho de ciência nova, quando surge a necessidade de contrapô-los aos que forem*

produzidos nos autos, quando o documento, antes inacessível, se torna acessível ou, ainda, no momento em que a parte puder falar sobre fato alegado pela parte contrária ou sobre o fato instrumental invocado de ofício pelo juiz, sob pena de preclusão”¹.

Daí que não se afigura possível o conhecimento dos documentos de fls.360/361, juntados pelo Município réu após a prolação da r. sentença, e subtraídos da apreciação do MM. Juízo “*a quo*”, para análise deste colegiado na apreciação do presente recurso na medida em que:

(i) não se refere a fatos ocorridos após a apresentação da contestação.

(ii) sua juntada ulterior, desacompanhada de uma justificativa razoável a admitir o seu conhecimento extemporâneo, é hipótese não acobertada pelo dispositivo legal supracitado, visto que, frisa-se, era perfeitamente possível ao Município réu a juntada de tais documentos no momento processual adequado — na contestação — ou justificar a impossibilidade da sua apresentação oportuna.

Em outros termos: a produção de prova após a r. sentença só pode ser admitida de forma excepcional, ancorada em motivos relevantes, como ocorrência de força maior ou caso fortuito, não podendo ser

¹ “Marinoni, Luiz Guilherme. Código de Processo Civil Comentado/Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart, Daniel Mitidiero. — 7ª ed. rev., atual. e ampl. — São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, comentários ao Art. 435, do CPC (g.n.).

conhecida quando objective surpreender o adversário, em desrespeito ao contraditório e à boa-fé (artigo 5º do Código de Processo Civil).

Nessa senda, ensina Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery (Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante, 13ª Edição, rev. atual. ampl. Revistas dos Tribunais, São Paulo: 2013, pág. 397):

“A parte tem o dever de demonstrar que a finalidade da juntada visa a contrapor o documento a outro, ou a fato ou alegação surgida no curso do processo e depois de sua última oportunidade de falar nos autos. Não pode a juntada ser feita com o intuito de surpreender a parte contrária ou o juízo, ardilosa e maliciosamente, para criar no espírito do julgador, à última hora, a impressão de encerramento da questão, sem que a outra parte tenha tido igual oportunidade na dialética do processo. Deve estar presente na avaliação do julgador, sempre, o princípio da lealdade processual, de sorte seja permitida a juntada de documento nos autos, apenas quando nenhum gravame houver para a parte contrária”.

E o Colendo Superior Tribunal de Justiça já decidiu que *“a impossibilidade de uso do documento há de ser estranha à vontade da parte e não oriunda de sua desídia, o que deve ser aferido à luz da situação fático-jurídica em que ela se encontrava”* (STJ-RT 773/188).

Por essas razões, tem-se que os documentos juntados às fls. 360/361, conquanto injustificadamente subtraídos da instrução da causa, se atinam a fatos não alegados na contestação, de sorte que não merecem conhecimento tendo em vista não só a efetivação da preclusão consumativa (artigos 434 e 435, ambos do Código de Processo Civil), como também pelo fato de dar supedâneo a inovação recursal.

Assim, no que tange a pretensão do desconto do valor de R\$120,00 referente a retenção de Imposto de Renda da planilha apresentada pela autora, não prospera o inconformismo do Município réu.

Por outro lado, quanto ao desconto de R\$ 10.868,67, referente ao pagamento dos aluguéis realizado 23 de setembro de 2024, considerando que tal pagamento é posterior a apresentação da contestação e que há expresso reconhecimento da autora em contrarrazões, é o caso de provimento do recurso neste ponto.

Por fim, não há que se falar em alteração do índice de correção do valor cobrado pela autora. Isto porque, o índice previsto no contrato firmado entre as partes (IPCA, cláusula 5.2, fl.21), trata do reajuste dos valores dos alugueres a cada período de doze meses. No caso dos autos, houve o inadimplemento do alugueres, de modo que se aplica o artigo 3º, da Emenda Constitucional nº113/2021: **“Nas discussões e nas condenações que**

envolvam a Fazenda Pública, independentemente de sua natureza e para fins de atualização monetária, de remuneração do capital e de compensação da mora, inclusive do precatório, haverá a incidência, uma única vez, até o efetivo pagamento, do índice da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), acumulado mensalmente.” (grifos não originais).

Logo, merece provimento parcial o recurso de apelação, apenas para descontar o valor de R\$ 10.868,67 do montante cobrado pela autora.

Por fim, “*de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)’*”².

Nesse diapasão, considerando o

² STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.

provimento parcial do recurso do Município réu, não se aplica a regra insculpida pelo artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora