



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433642

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006037-55.2023.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante/apelado BARBEARIA MAGNATA'S LTDA, é apelada/apelante CLAUDIA MACHADO VELOSO SUTTER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO ANTUNES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO: 28.301

APELAÇÃO Nº: 1006037-55.2023.8.26.0152

COMARCA: COTIA – 1ª VARA.

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. MÁRIAM JOAQUIM

APELANTE/APELADA: BARBEARIA MAGNATA'S LTDA

APELADO/APELANTE: CLAUDIA MACHADO VELOSO SUTTER

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. RECURSOS PROVIDOS.

I. Caso em exame

1. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos contratuais. A sentença de primeira instância julgou procedentes os pedidos, condenando a ré ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos até a imissão na posse, com correção monetária e juros de mora, descontando-se valores de reforma e multa contratual.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se (i) houve cerceamento de defesa por não ter sido oportunizada a produção de prova oral sobre a data de desocupação do imóvel e (ii) se os valores gastos pela ré na reforma devem ser descontados conforme o contrato ou o montante efetivamente despendido.

III. Razões de decidir

3. Não se caracteriza cerceamento de defesa quando a controvérsia é de direito ou quando os meios de prova indicados são inadequados. A prova oral não é idônea para comprovar a data de desocupação.

4. Diante da ausência de prova documental quanto à entrega das chaves, deve ser considerada a data em que ocorrida a imissão na posse.

5. A autora não pode alegar desconhecimento das obras realizadas, devendo os valores ser descontados conforme o enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do CC. A boa-fé objetiva impede a alegação de desconhecimento dos valores após o término da relação contratual.

IV. Dispositivo

6. Sentença mantida.

7. Apelações conhecidas e desprovidas.

A r. sentença de fls. 161/166, cujo relatório se adota, proferida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e encargos contratuais promovida por *Claudia Machado Veloso* em face de *Barbearia Magnatas Ltda* julgou procedentes os pedidos, nos seguintes termos: “os pedidos iniciais e extingo o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, condenando-se o(s) requerido(s) ao pagamento dos aluguéis e encargos

locatícios (IPTU e Condomínio) vencidos até a imissão na posse (26/10/2023), cujos valores deverão ser acrescidos de correção monetária e de juros de mora, desde os vencimentos, descontando-se dos respectivos valores a diferença entre o valor gasto com a reforma e o compensando com os primeiros alugueis, devendo a multa contratual ser compensada com a caução ofertada e ser descontado o valor incontroverso pago pela ré: R\$ 4.210,92.”

Em razão da sucumbência, a empresa ré foi condenada no pagamento das custas e despesas, bem como em honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, recorre a requerida (fls. 169/177), pretendendo a reforma do julgado. Preliminarmente, pugna pela anulação da sentença, diante do cerceamento de defesa. No mérito, sustenta que recebeu o imóvel sem condições de uso, realizando uma grande reforma. Diz que o bem foi devolvido no dia 22 de maio, o que era de conhecimento da autora. Aduz que não houve abandono.

Já a autora recorre adesivamente alegando que o valor a ser subtraído pelas reformas realizadas seria aqueles disposto em contrato. Afirma que não houve autorização para gastos superiores, bem como que as benfeitorias não autorizadas não seriam indenizadas.

Recursos tempestivos e com o recolhimento de preparo.

Contrarrazões às fls. 193/201.

É o relatório.

Os recursos são tempestivos e preenchem os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança, afirmando a autora ser proprietária de imóvel descrito na inicial. Diz que firmou contrato de locação com a empresa ré com prazo de 42 meses. Para viabilizar a locação foi concedido desconto de cinco meses, diante da necessidade de reforma no local. Sustenta que, em dezembro de 2022, recebeu e-mail da ré informando sua intenção em rescindir o contrato, o que não se consumou. Aduz que tentou reaver o imóvel no dia 22 de maio, mas que o preposto da empresa não compareceu para vistoria.

A ré, por sua vez, diz que devolveu o imóvel no dia 22 de maio, não havendo chave a ser entregue, pois há fechadura eletrônica. Tece comentários sobre a reforma realizada.

Sobreveio a r. sentença de primeiro grau, ora impugnada.

Pois bem.

Os recursos não prosperam.

O recurso da requerida limita-se à alegação de cerceamento de defesa, ao argumento de que não foi oportunizada a produção de prova oral destinada à demonstração da data efetiva de desocupação do bem locado.

Todavia, a configuração do cerceamento de defesa pressupõe a existência de matéria fática relevante e controvertida que dependa de esclarecimento por meio das provas pleiteadas pela parte, cuja produção tenha sido indeferida pelo juízo.

Não se caracteriza cerceamento de defesa quando a controvérsia for eminentemente de direito ou quando os meios de prova indicados pela parte se revelarem inadequados à elucidação da matéria controvertida.

É exatamente esse o cenário que se observa nos autos.

Isso porque a prova oral não se revela meio idôneo para a

comprovação da data de desocupação do imóvel.

No caso concreto, verifica-se que, em 26 de outubro de 2023, foi realizada a imissão da parte autora na posse do imóvel, ocasião em que se constatou que este se encontrava desocupado, conforme certidão lavrada nos autos (fl. 93).

A parte apelante sustenta que a desocupação teria ocorrido desde maio de 2023, o que pretendia comprovar mediante prova testemunhal. No entanto, tal alegação mostra-se desprovida de consistência, além de não poder ser validamente demonstrada por meio da prova oral pretendida, notadamente porque a apelante não se valeu dos mecanismos legais para promover a rescisão contratual e a restituição formal do bem locado.

O que se verifica, de fato, é que a locatária simplesmente abandonou o imóvel, sem promover a entrega formal das chaves à locadora, o que compromete a fixação precisa do termo final da locação.

Cumprе salientar que o abandono do bem pela locatária não se confunde com a devolução formal do imóvel à locadora, tampouco com o eventual exercício, por esta última, da posse indireta que o contrato lhe assegura.

A entrega das chaves assume especial relevância no âmbito contratual, porquanto representa o ato que formaliza e confere certeza quanto à transferência da posse do bem, permitindo a delimitação temporal das obrigações locatícias. Embora se possa discutir a natureza essencial dessa formalidade, trata-se de meio de prova relevante, cuja inobservância impõe às partes os ônus probatórios decorrentes.

À luz do conjunto probatório constante dos autos, é possível concluir que houve o abandono do imóvel por parte da apelante, sem, contudo, que se possa fixar com segurança a data em que a proprietária reassumiu a posse direta, diante da ausência de entrega formal das chaves e do descumprimento das formalidades legais para a rescisão contratual.

Ressalva-se que não seria necessário o ato de entrega das chaves, mas, sim, uma comunicação clara e expressa de devolução do imóvel. O vídeo juntado indica que houve uma filmagem no dia 22 de maio, mas não há qualquer comprovação de que este vídeo foi entregue à locadora.

Isto é, não há uma mensagem de texto ou e-mail indicando que o bem seria desocupado naquela data.

Dessa forma, restam inaplicáveis, no caso em apreço, os efeitos da prova testemunhal postulada, devendo prevalecer, como marco temporal para o encerramento do contrato de locação, a data consignada na certidão do oficial de justiça.

Superada essa questão, resta saber se devem ser descontados os valores gastos pela ré na reforma da sala. Sustenta a autora que o valor a ser abatido deve ser limitado àquele disposto no contrato e não o montante realmente despendido pela ré.

Sem razão.

Não se discute que houve desconto de cinco aluguéis, diante da necessidade de obra no local. Ainda que os valores tenham ultrapassado a estimativa, não há como a autora afirmar que não tinha conhecimento das obras que estavam sendo realizadas.

Com efeito, conforme dispõe o art. 884, caput, do CC, aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o

indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários. Este é exatamente o caso dos autos, eis que houve a realização de obras no local, com evidente valorização do imóvel e sequer houve a utilização da sala pela ré, razão pela qual os valores devem ser descontados.

Ademais, não houve impugnação específica quanto aos valores gastos, devendo prevalecer tal como disposto na sentença.

Mais que isso: não pode a apelante durante a relação contratual aceitar a realização de benfeitorias, sem oferecer qualquer resistência e, após o término, alegar que desconhecia ou não teria autorizado a sua realização.

O instituto da boa-fé objetiva determina que a interpretação dos negócios jurídicos seja realizada em conformidade com a consideração das legítimas expectativas das partes, baseadas na confiança. No caso presente, atentaria contra a boa-fé permitir que a ré recebesse o imóvel totalmente reformado, sem que houvesse abatimento dos valores despendidos pela ré.

É o que basta.

Desse modo, é de rigor a manutenção da r. sentença.

Mantida a r. sentença condenatória, majoro a verba honorária devida pela ré ao patrono da autora, na forma do art. 85 §11, do CPC, para 12% do valor da condenação.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento aos recursos.

JOÃO ANTUNES
Relator