



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
25ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2013.0000237174

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0003587-04.2009.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante VULCANO 13 AUTO POSTO LTDA (E OUTROS(AS)), são apelados MARIA CALDEIRA TOMÁS, ANGELO ANTONIO TOMÁS PATACA, MARIA ISABEL TOMÁS PATACA e ADRIANO TOMÁS PATACA.

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitada a preliminar, negaram provimento, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores VANDERCI ÁLVARES (Presidente), SEBASTIÃO FLÁVIO E MARCONDES D'ANGELO.

São Paulo, 24 de abril de 2013.

Vanderci Álvares  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
25ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

<b>Recurso: Apelação com Revisão</b>	<b>Nº 0003587-04.2009.8.26.0038</b> <b>Distribuído em 01/03/2011</b>
<b>COMARCA: ARARAS</b>	
<b>COMPETÊNCIA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL</b>	
<b>AÇÃO: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA</b>	
<b>1ª Instância</b>	Nº : 038.01.2009.003587-6
	Juiz : GUILHERME SALVATTO WHITAKER
	Vara: 1ª VARA JUDICIAL
<b>RECORRENTE(S): VULCANO 13 AUTO POSTO LTDA. E OUTROS</b> ADVOGADO (S): BENEDITO SANTANA PRESTES <b>RECORRIDO(S): MARIA CALDEIRA TOMÁS E OUTROS</b> ADVOGADO (S): LUIZ ROBERTO BUZOLIN JUNIOR	

### VOTO Nº 20.722/13

**EMENTA:** Locação de imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança.

1. Ausente qualquer cerceamento de defesa decorrente do julgamento antecipado da lide, quando a prova oral se afigura absolutamente desnecessária para o deslinde do feito, tendo em vista as alegações das partes e as teses por elas defendidas.

Preliminar rejeitada.

2. Não é oponível aos locadores a inviabilidade do negócio, porque compete aos locatários averiguar sobre as condições do imóvel objeto do contrato de locação.

3. Rechaçados os argumentos dos apelantes, de que a CETESB teria reprovado as instalações do imóvel, porquanto não instruíram os autos com a comprovação das alegações.

4. Rejeitada a preliminar, negaram provimento ao recurso.

### 1. RELATÓRIO ESTRUTURADO

#### **Inicial (fls. 02/06)**

***Síntese do pedido e da causa de pedir:*** pretende a rescisão do contrato locatício, com a decretação de despejo da ré e a condenação ao pagamento do valor de R\$ 72.045,07, atinente a alugueres em atraso de outubro/2008 a março/2009, e multa contratual, além de contas de água e parcelas de IPTU.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
25ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**Sentença (fls. 108/111)**

**Resumo do comando sentencial:** julgou procedente a ação, por não terem os réus impugnado os valores e a inadimplência restar comprovada. Afastou a alegação de que a CETESB teria considerado as instalações inaptas para o exercício da atividade dos réus, porque o órgão nada falou a respeito e porque o insurgimento quanto a essa questão somente foi manifestado meses depois da ciência do fato, quando os réus ajuizaram a ação declaratória de inadimplemento e resolução de contrato, cumulada com perdas e danos, indicando que não teve relação com o contrato locatício. Declarou rescindido o contrato e decretou o despejo em 15 dias, condenando o réu ao pagamento de R\$ 72.045,07, com juros desde a citação e correção monetária a partir do ajuizamento.

**Razões de Recurso (fls. 114/120)**

**Objetivo do recurso:** alega cerceamento de defesa decorrente do julgamento antecipado da lide, e que o imóvel não se encontrava de acordo com as normas estabelecidas na Resolução Conama 273/2000, tornado inviável a locação para o funcionamento do posto de gasolina.

**É o sucinto relatório.**

**2. Voto.**

***Rejeitada a preliminar, o recurso não comporta acolhimento.***

Preliminarmente, rechaço a tese trazida pelos apelantes da ocorrência de cerceamento de defesa.

Alegam que o encerramento prematuro do processo impediu o reconhecimento do seu direito, porque comprovável somente por meio da produção de prova oral e pericial.

Contudo, não assiste razão aos apelantes.

No caso dos autos, para o desate da pretensão de direito material deduzida na inicial, com os documentos amealhados pelas duas partes e as teses por elas defendidas, não havia necessidade de produção da prova oral reclamada.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
25ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Nesse sentido, o entendimento jurisprudencial:

*"O julgamento antecipado do pedido não implica em (sic) cerceamento de defesa, quando a prova, que é unicamente documental, encontra-se nos autos (Ac. un. da 1ª T. do TJMS de 17.05.1994, na Ap. 35.680-7, Rei. Des. FREDERICO FARIAS DE MIRANDA; RJTJMS 96/66)."* (ALEXANDRE DE PAULA, *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. 2, pág. 1.576, Editora Revista dos Tribunais, 7ª ed.).

Assim, de acordo com o artigo 130 e 131 do Código de Processo Civil, cabe ao juiz avaliar a necessidade da realização da prova, e, afigurando-se presentes, ao julgador, os elementos suficientes a firmar seu convencimento, nada há de ilegal ou teratológico na prolação da sentença.

No Egrégio *Supremo Tribunal Federal*, já se pontificou:

*"A necessidade de produção de prova em audiência, há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos da causa estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado"*.

(STF - RE 101.171/SP - "in" RTJ 115/789).

No mesmo sentido, no Egrégio Superior Tribunal de Justiça assim já se decidiu:

*"O ordenamento jurídico brasileiro outorga ao magistrado o poder geral de instrução no processo, conforme previsão expressa no artigo 130 do Código de Processo Civil. Outrossim, nos termos do art. 131 do CPC, o destinatário da prova é o Juiz, cabendo a ele analisar a necessidade da sua produção ou não. Neste compasso, cumpre ao Julgador verificar a necessidade da produção da prova requerida pelas partes, indeferindo aquelas que se mostrarem inúteis, desnecessárias ou mesmo protelatórias, rejeitando-se, por conseguinte, a tese de cerceamento de*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
25ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**defesa”.**

*(Resp. nº 1108296/MG, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 07/12/2010, DJe 03/02/2011).*

Quanto ao mérito, arguíram os apelantes que o imóvel não se encontrava em condições do uso a que se destina, porquanto a CETESB teria reprovado as instalações, em inspeção efetuada no local.

Sustenta ainda, em petição encartada às fls. 134/138, nominada como suplementação de razões de recurso por fato superveniente, que o imóvel que abriga o posto de gasolina, objeto do contrato de locação, não possui acesso à rodovia SP 191 e por mais esse motivo, não tinha o estabelecimento comercial como funcionar.

Contudo, quanto às condições de uso do imóvel, não se encontra nos autos a alegada reprovação ou declaração de irregularidade no bem locado.

Compete a quem alega munir suas alegações com as provas concernentes. No entanto, não há nos autos nenhuma comprovação nesse sentido.

O que se observa é tão somente um auto de inspeção da CETESB declarando que: *“vistoriamos a firma em questão que encontrava-se (sic) em atividades” – fls. 80.*

Também não é oponível aos locadores a inviabilidade do negócio, máxime porque a ausência de acesso ao posto de gasolina pela rodovia é uma característica latente no imóvel e os apelantes não deixaram de pactuar o contrato por tal motivo.

Não tem cabimento a pretensão para



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
25ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

reverter a decisão proferida em 1º Grau, alegando, como fato superveniente, a notícia trazida pela Intervias de que o posto de gasolina não possui acesso à rodovia, sobretudo porque a Vulcano 13 Auto Posto ocupou o imóvel por mais de 4 (quatro) anos sem qualquer manifestação a respeito e essa não foi a causa manifestada pelo inadimplemento.

Não encontram respaldo, pois, as escusas dos apelantes para se esquivar do pagamento dos alugueres.

A propósito, em caso assemelhado, já perfilhei o mesmo entendimento:

EMENTA: Locação de imóvel não residencial. Despejo por falta de pagamento. Cobrança. Ausência de alvará de funcionamento. Inadimplência do locatário.

1. Compete ao locatário averiguar as condições do imóvel e a sua regularidade perante a municipalidade antes de firmar o contrato de locação.

2. Eventual irregularidade no imóvel ou a falta de licença de funcionamento para o exercício das atividades do locatário não é oponível à locadora para o inadimplemento da obrigação avençada no contrato locatício, dando ensejo ao decreto de evacuação do imóvel.

E ainda, nesta Egrégia Câmara já se decidiu:

“Aquele que pretende locar imóvel para ali desenvolver atividade comercial, deve tomar todas as precauções possíveis para o sucesso da empreitada.

‘Quem pretende tornar-se locatário de um determinado prédio deve examiná-lo e verificar se se encontra em condições de ser usado seja para residência, seja para comércio ou para qualquer outro fim’ (GILDO DOS SANTOS, *Locação e Despejo*, pág. 114, 3ª ed.)”.

*(Voto nº 15.628 do Eminentíssimo Desembargador Marcondes D'Angelo, proferido na Apelação com Revisão nº 1.067.595-0/4, j. 05/12/2008).*

Pelas considerações, e ante a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
25ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

incontroversa inadimplência do contrato, mantenho a sentença tal como lançada.

**3. “Itis positis”, pelo meu voto,  
rejeitada a preliminar, nego provimento ao recurso.**

**VANDERCI ÁLVARES**  
**Relator**