



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000279189

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002869-40.2021.8.26.0338, da Comarca de Mairiporã, em que é apelante STELA MARIS BERNARDT, é apelada MARTA GUEDES DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em 30ª 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 Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 24 de março de 2025

MONTE SERRAT

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1002869-40.2021.8.26.0338

Comarca de Mairiporã (2ª Vara)

Juiz: Sandro Cavalcanti Rollo

Apelante: Stela Maris Bernardt

Apelada: Marta Guedes de Oliveira

Voto nº 6.779

EMENTA

Apelação – Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos – Locação de imóvel não residencial – Gratuidade judiciária – Concessão – Alegação de que as partes entabularam acordos verbais, prevendo a dedução de dívidas da empresa adquirida pela locatária nos aluguéis por ela devidos – Ausência de prova da pactuação referida e de quitação, pela inquilina, de débitos da pessoa jurídica, anteriores à celebração do contrato de locação e do contrato de compra e venda de estabelecimento – IPTU relativo ao período de ocupação do imóvel – Obrigação da locatária, conforme previsto na avença, sendo possível a cobrança – Incidência de bônus no valor do locativo – Impossibilidade – Expressa previsão de que o benefício estava condicionado ao cumprimento das obrigações da locatária, tendo ocorrido o inadimplemento de aluguéis e encargos, além de não contratado o seguro – Recurso desprovido, concedida a gratuidade judiciária desde a interposição da apelação.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos, fundada em contrato de locação de imóvel não residencial. Pleiteia a autora o reconhecimento de que a locatária deixou de efetuar o pagamento dos aluguéis e encargos da locação, apesar de notificada a adimplir as prestações, razão pela qual deve ser declarada a rescisão do contrato e decretado o despejo, com a condenação da demandada ao pagamento do débito. Em reconvenção, a ré alegou que a autora-reconvinda praticou atos que lhe ocasionaram diversos prejuízos, considerando que necessitou efetuar o pagamento de dívidas da farmácia para desenvolver a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

atividade no estabelecimento, razão pela qual a locadora deve ser condenada a devolver as quantias relativas aos débitos preexistentes quitados pela locatária.

A r. sentença de fls. 241/246 julgou improcedente o pedido reconvenicional e julgou procedente em parte o pedido principal, para decretar o despejo e condenar a ré-reconvinte ao pagamento dos aluguéis a partir de janeiro de 2020, descontados os pagamentos parciais, com atualização monetária pelo IPCA desde cada vencimento e juros de mora de um por cento ao mês, além de multa de dez por cento do valor do débito e IPTU, atualizado monetariamente pela tabela prática deste egrégio Tribunal e juros de mora de um por cento ao mês a partir do desembolso pela locadora. Em razão da sucumbência, a ré-reconvinte foi condenada ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em dez por cento do valor da condenação na lide principal e em dez por cento do valor atualizado dado à causa na lide reconvenicional.

Apelação da ré-reconvinte a fls. 259/280 alegando, em síntese, que não possui condições de efetuar o pagamento de custas e despesas processuais, pois houve significativa alteração de suas situação econômico-financeira, motivo pelo qual postulou a concessão da gratuidade judiciária ou o diferimento do recolhimento do preparo.

Defendeu que, ao ser fixado no contrato o dever de transferência dos encargos decorrentes do contrato, a locadora tinha a intenção de imputar mais obrigações à locatária, pois o prédio em que localizada a farmácia é de propriedade da autora, a quem pertencia o estabelecimento comercial.

Afirmou que a existência de dívidas não informadas à adquirente da farmácia, só constatadas após a celebração do contrato,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ocasionou a solicitação de desfazimento da compra e venda do estabelecimento, mas a autora-reconvinda se opôs à rescisão do negócio e propôs vários acordos verbais, sendo pactuado que os débitos anteriores seriam deduzidos dos aluguéis pelo período de trinta e um meses, ajuste verbal que não foi formalizado por escrito em decorrência do desgaste na relação entre as partes e seus advogados.

Sustentou que, posteriormente, houve o envio pelo advogado da autora-reconvinda de proposta de aditamento ao contrato de locação, no qual constava que as dívidas pré-existentes seria deduzidas gradualmente dos locativos, mas não houve a assinatura desse acordo por divergências sobre a abrangência dele, tendo em conta que não incluiria o valor pago pelo estabelecimento comercial, mas teve vigência plena, deduzida pela forma como foram quitados os aluguéis após tal proposta e pela ausência de oposição da locadora.

Asseverou que, em decorrência da transação feita, realizou o pagamento de todas as dívidas da farmácia, em dinheiro ou por meio de seu cônjuge, com a baixa de protestos em nome da empresa, razão pela qual a solução do litígio não pode acontecer apenas com base no contrato de locação, impondo-se a aplicação do acordo havido entre locadora e locatária.

Postulou que seja considerada a estipulação contratual de descontos no valor do aluguel e a quitação do locativo do mês de fevereiro, bem como que haja o afastamento da obrigação de pagamento do IPTU.

Declarou que não é possível a incidência do IGP-M no reajuste do aluguel, pois inexistente previsão no contrato, e que deve ser acolhido o pedido reconvencional.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Contrarrazões a fls. 315/328, pela manutenção da r. sentença.

Recurso tempestivo e sem preparo, em razão do pedido de gratuidade judiciária.

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 342).

É o relatório.

Primeiramente, será analisada a questão relativa à gratuidade judiciária.

Convém ressaltar que a norma do artigo 99, § 3º, do Código de Processo Civil estabelece que, se o benefício for postulado por pessoa natural, há presunção de veracidade da alegação de insuficiência, motivo pelo qual a declaração de hipossuficiência basta, em regra, para a concessão da gratuidade judiciária (fls. 139).

Cuida-se de um benefício com assento constitucional, caracterizado como garantia fundamental da pessoa humana (CF, art. 5º, LXXIV e § 1º), o que corrobora a conclusão de que é desnecessária a demonstração da incapacidade econômico-financeira, como orienta o Excelso Supremo Tribunal Federal (Ag no RE nº 245.646, Segunda Turma, Relator: Ministro Celso de Mello, j. em 02.12.08, DJe de 12.02.09, v. u.).

A presunção legal de veracidade da declaração de hipossuficiência, apresentada a fls. 281, é corroborada pela determinação de que o juiz só poderá indeferir o benefício se houver nos autos elementos evidenciando a falta dos pressupostos para sua concessão (CPC, art. 99, § 2º).

Além disso, a declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda demonstra que a autora não tem altos rendimentos (fls. 282/292), possuindo a postulante diversas dívidas e inclusão de seu nome em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cadastro de restrição ao crédito (fls. 293/300).

Cabia à apelada demonstrar, cabalmente, que a presunção legal de hipossuficiência não corresponde à realidade financeira da apelante, ônus do qual não se desincumbiu.

Destaque-se que não é exigível a extrema pobreza para ser beneficiário de gratuidade judiciária, concluindo-se que a existência de bens no patrimônio do postulante não impede a concessão.

Este Egrégio Tribunal de Justiça tem decidido nesse sentido:

Hipótese em que, para a concessão do benefício, não se exige penúria ou miséria extrema, mas simplesmente falta de recursos para suportar custas e despesas processuais. (Agravado de Instrumento nº 2153624-79.2016.8.26.0000, 1ª Câmara de Direito Privado, Relator: Desembargador Rui Cascaldi, j. em 12.01.17, v. u.).

Assim, concedo à demandada os benefícios da justiça de gratuita, a partir da interposição do apelo.

Inicialmente, convém destacar que é improcedente a alegação da ré-reconvinte de que a previsão, no “contrato de compra e venda de empresa”, de transferência dos encargos decorrentes do contrato de locação, visavam atribuir mais obrigações à locatária, pois o imóvel é de propriedade da própria alienante do estabelecimento.

A cláusula quinta no contrato de alienação do estabelecimento estabelece que a adquirente “se tornará responsável pelo pagamento dos aluguéis, acessórios, bem como quaisquer encargos decorrentes do contrato de locação, bem como ao pagamento de qualquer encargo proveniente do mesmo” (fls. 56).

Não há nessa disposição contratual nenhuma invalidade, pois a ré-reconvinte iria exercer atividade econômica em imóvel

que não era seu e não era da pessoa jurídica cuja titularidade passou a ser sua, fazendo a ocupação do bem por meio de relação locatícia celebrada com a detentora do domínio.

O contrato de locação, no que tange às obrigações assumidas pela locatária, não contém nenhuma previsão que exceda à normalidade ou praxe do mercado imobiliário, estabelecendo que a inquilina tinha de efetuar o pagamento de aluguel, IPTU, contas de consumo de água, energia elétrica, gás e telefone, além de encargos condominiais e seguro contra sinistros (fls. 10/11).

Essas obrigações são passíveis de ser atribuídas à locatária, conforme estabelece a norma do artigo 23 da Lei de Locação, não havendo nenhuma ilegalidade no que as partes convencionaram.

Acrescento que o contrato foi claro em relação a ser da locatária a responsabilidade pelo pagamento do IPTU (item III, § 6º, fls. 11), preconizando a lei que o pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel pode ser imputado ao locatário (Lei de Locação, art. 22, VIII).

O fato de haver débitos pretéritos do tributo referido não afasta a obrigação da locatária de efetuar a quitação relativa ao período de existência da locação, constando na inicial que a pretensão da autora-reconvinte é receber a quantia relativa ao IPTU de 2019 a 2020 (fls. 04), anos em que o imóvel era ocupado pela ré-reconvinte, lançado o imposto no nome do proprietário do bem e não no nome da locatária (fls. 20/26).

Quanto à celebração de um acordo estabelecendo que seriam deduzidas do aluguel quantias relativas às dívidas do estabelecimento, é importante ter em vista que a autora-reconvinda, em sua réplica (fls. 122/129), negou a conclusão de qualquer alteração ao contrato de locação, aduzindo que eventuais conversas sobre um aditamento à avença

não suficientes para haver uma pactuação (fls. 123).

Segundo a ré-reconvinte, ao tomar conhecimento de que as dívidas da farmácia por ela adquirida eram superiores às informadas, tentou rescindir o contrato de compra e venda do estabelecimento comercial, mas não houve a concordância da autora-reconvinda, ajustando as contratantes que os débitos seriam abatidos dos locativos a serem pagos, no prazo de trinta e um meses, a partir de agosto de 2019 (fls. 44).

Não há nos autos nenhuma prova da suposta intenção de resolver o contrato nem de que ela tenha sido comunicada à autora-reconvinte.

O contrato de compra e venda do estabelecimento estatui que a adquirente poderia realizar o pagamento de todas as dívidas da empresa que fossem anteriores ao negócio, deduzindo-se as quantias pagas das prestações relativas ao preço do negócio, desde que apresentado o recebido de quitação (item 3.3, fls. 56).

Em depoimento pessoal, a autora-reconvinte também admitiu que concedeu à ré-reconvinte a possibilidade de deduzir, dos aluguéis, até três mil reais ao mês, caso a locatária efetuasse pagamentos da pessoa jurídica anteriores à compra do estabelecimento, faculdade condicionada à comprovação dos pagamentos.

Não há demonstração, contudo, de que as partes tenham concordado sobre o valor total do suposto débito da empresa nem de que teria sido ajustado a compensação, nos locativos, pelo período de trinta e um meses.

De acordo com a autora, esse acordo teria sido pactuado verbalmente, mas não produziu nenhum elemento de convicção para demonstrar a existência de transação nesses termos, apesar de ter sido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

realizada audiência de instrução e julgamento em que poderiam ter sido ouvidas as testemunhas por ela arroladas (fls. 146), mas de cuja oitiva houve desistência (fls. 183/184).

Assim, há de entender-se que, pelo contrato de compra e venda de estabelecimento e pelo depoimento da autora em audiência, havia acerto sobre a compensação nos aluguéis de até três mil reais, se a inquilina demonstrasse documentalmente o pagamento de alguma dívida anterior ao negócio.

A ré-reconvinte não instruiu o processo com nenhum documento comprovando ter comunicado à locadora, ao tempo de cada dedução, que o desconto seria feito em razão do pagamento de um débito específico.

Os pagamentos feitos por terceiro (fls. 71/90), que seria cônjuge ou companheiro da ré-reconvinte, não podem ser admitidos como prova de que se referissem a dívidas da pessoa jurídica anteriores à aquisição do estabelecimento pela apelante, especialmente porque muitos dos comprovantes contêm a descrição de que se referem a aluguéis.

Os documentos de fls. 61/63 e 92/112 se referem a dívidas de diversas naturezas, mas não demonstram a quitação de nenhuma delas, não servindo, portanto, como preenchimento do requisito que permitiria deduções no aluguel.

Já o documento de fls. 113, declaração de quitação sem prova de que a autora realmente tenha efetuado o pagamento da quantia nela indicada, não indicou a data do débito a que se refere, para avaliar se a dívida era anterior ou posterior ao contrato de compra e venda do estabelecimento, tendo sido assinado em 17 de setembro de 2021, o que inviabiliza a constatação de que se trate de pagamento de prestação anterior a

maio de 2019, época em que celebrados os contratos (fls. 09/19 e 55/59).

No *e-mail* de fls. 64, a própria ré-reconvinte admite que “a dra. Dacylene é farmacêutica e advogada, amiga minha de SP que iniciou a tratativa, mas não foi dado sequência devido à questão de pandemia e também em virtude de parcialmente estar resolvido”.

Em mensagem de maio de 2020, a procuradora, no parágrafo precedente, comenta sobre negociação em andamento a respeito da prorrogação do contrato, redução do aluguel e processo de uma farmacêutica, sem menção a acordo sobre outras dívidas, citando a necessidade de depósito dos aluguéis para que houvesse a conclusão de uma ajuste (fls. 64/65).

Em outro *e-mail*, a mesma causídica declarou que o pedido de redução do locativo se devia à pandemia e à redução do “movimento da farmácia” e reconhecia o atraso no pagamento de um locativo (fls. 65/68).

Não há nenhuma prova de que a autora-reconvinda tenha assentido com as condições propostas pela ré-reconvinte, inexistindo nos autos demonstração de que as contratantes efetivamente tenham transacionado.

O aditamento ao contrato de locação não foi assinado por nenhuma das partes (fls. 69/70), não sendo possível, desta maneira, acolher a pretensão da ré-reconvinte de que se considere ajustado esse negócio.

Consoante argumentado pela ré-reconvinte, “o referido aditamento não fora assinado em virtude de divergência quanto a abrangência da cláusula redigida pelo representante da requerente”, mas afirmou que, “mesmo não tendo sido assinado, o aditamento vigeu de forma plena e eficaz” (fls. 45).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O negócio jurídico exige a manifestação de vontade de todos os seus celebrantes para ter existência, não se concluindo antes de que todos eles concordem sobre o seu conteúdo, sendo insuficiente, portanto, a manifestação de vontade de apenas um dos sujeitos envolvidos nas tratativas.

De acordo com a narrativa da ré-reconvinte, apesar dos contatos entre as partes e seus representantes e da elaboração de uma minuta de aditamento, em determinado momento houve dissensão a respeito das disposições do acordo e o instrumento não foi assinado, o que corresponde à ausência de manifestação de vontade e à falta de elemento essencial à constituição do negócio.

Os envolvidos na pactuação iniciam as tratativas e vão progredindo na negociação a respeito de seus interesses, buscando compatibilizá-los e fixar os direitos e obrigações assumidos por eles, até que definem todo o conteúdo do negócio, concluindo-o. Antes desse momento, de definição de todas as disposições do negócio, ele não pode ser considerado concluído e vinculante aos pactuantes.

Impossível, destarte, que as partes tenham divergido sobre o conteúdo do aditamento, não o assinando, e ele tenha plena eficácia, como aventou a apelante.

A falta de subscrição do documento só conduz à constatação de que o negócio nele representado não foi concluído e as disposições nele constantes não disciplinam a relação jurídica.

Também deve ser rechaçada a tese de que o pagamento dos aluguéis em data diversa da prevista no contrato de locação demonstraria a validade do aditamento, pois, em audiência, a autora-reconvinda asseverou que concedeu verbalmente a faculdade de quitação dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

locativos em dia distinto do previsto, por solicitação da locatária.

Ademais, consoante orientação do colendo Superior Tribunal de Justiça, “Não se pode admitir a existência de alterações tácitas naquilo que foi expressamente contratado, por escrito, em razão do princípio do paralelismo das formas, positivado no art. 472 do Código Civil” (AgInt no AgInt no AREsp nº 1.306.662/SP, Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. em 1º.04.19, DJe de 09.04.19, v. u.).

Se as partes não concordaram sobre todo o conteúdo do aditamento e não o assinaram, inviável admitir que o tenham concluído tacitamente, impondo-se a solução do litígio conforme o contrato de locação e as provas produzidas, sem considerar supostos acordos verbais não demonstrados.

Quanto aos abonos concedidos para o período inicial da locação, há estipulação contratual de que, em caso de descumprimento das obrigações pela locatária, eles deixaram de ser aplicados (item VI, § 5º, fls. 13), estando suficientemente demonstrado que houve atraso no pagamento dos aluguéis e do IPTU, além de não ter havido a contratação do seguro (item III, § 8º, fls. 11).

Assim, houve a perda do direito aos descontos.

Ausente prova de pagamento de dívidas da empresa adquirida, como exposto acima, a improcedência do pedido reconvencional foi correta.

Em relação ao índice de reajuste do locativo, a r. sentença afastou a incidência do IGP-M e determinou a aplicação do IPCA (fls. 245/246), nada havendo a prover no que tange ao ponto, uma vez que já substituído o índice contra o qual a locatária se insurgiu.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso, concedida



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

a gratuidade judiciária à ré-reconvinte a partir da interposição da apelação, majorando os honorários advocatícios para 12% em cada uma das demandas (CPC, art. 85, § 11).

MONTE SERRAT
Desembargador Relator