



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312200

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1052798-46.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PARÓQUIA SÃO JOÃO BATISTA, é apelada TELEFÔNICA BRASIL S.A.

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 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), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: São Paulo – F. R. Santo Amaro – 15ª. Vara Cível
APTE.: Mitra Diocesana de Osasco (Paróquia São João Batista)
APDO.: Telefonica Brasil S.A.
JUIZ: Márcia Blanes
29ª. Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 16.982

Ementa: Locação de imóvel – Ação de cobrança – Alugueres pagos a menor – Dedução de IRRF – Sentença de improcedência – Apelo da autora – Contrato de locação travado entre pessoas jurídicas. De fato, dúvida não há de que a locadora, ora apelante, é entidade religiosa e regularmente inscrita como pessoa jurídica junto à RFB. Realmente, outra não pode ser a conclusão do exame de seu ato constitutivo e do respectivo cartão do CNPJ carreados as fls. 6/28. – Analisados os arts. 2º. e 7º. da Lei Federal nº 7.713/88, com alterações recentes introduzidas pela Lei nº 12.546/11, bem assim as normas da Receita Federal do Brasil – RFB, especialmente o art. 22, constata-se a desnecessidade de recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), em se tratando de locação travada entre pessoas jurídicas (caso dos autos). Em verdade, a imposição ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) e, derradeiramente, da retenção do imposto de renda na fonte – IRRF se faz obrigatória quando se tratar de pagamento de aluguel por pessoa jurídica a pessoa física. Destarte, de rigor concluir que os descontos incontroversamente levados a efeito pela locatária, ora apelada, a título de IRRF não eram obrigatórios e, por isso, tal argumento não pode ser utilizado para justificar os descontos efetuados e, derradeiramente, o pagamento a menor dos locativos ajustados perante a locadora. Aliás, de rigor apontar que, embora a apelada tenha alegado a retenção do imposto de renda direito na fonte – IRRF, sequer logrou demonstrar o efetivo recolhimento desse imposto, como lhe competia, ex vi do que dispõe o art. 373, inc. II, do CPC. Sentença reformada para julgar a ação procedente e condenar a ré ao pagamento das diferenças concernentes aos pagamentos feitos a menor no período de

março/2020 a março/2022, o que deverá ser aferido em sede de cumprimento de sentença – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança, fundada em contrato de locação de bem imóvel, promovida por **MITRA DIOCESANA DE OSASCO (PARÓQUIA SÃO JOÃO BATISTA)** em face de **TELEFÔNICA BRASIL S/A**.

Pela r. sentença de fls. 168/171, cujo relatório adoto, o juízo a quo julgou improcedente a ação e, via de consequência, condenou a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa.

Com efeito, considerou o MM. Juízo a quo que: *“(...)O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355 inciso I do Código de Processo Civil, eis que as partes divergem tão somente a respeito de questões jurídicas. Com efeito a retenção de imposto de renda do aluguel está regulamentado pela Instrução normativa RFB N. 1500 de 2014 que disciplina Art. 22. Estão sujeitos à incidência do IRRF, calculado mediante a utilização das tabelas progressivas constantes do Anexo II a esta Instrução Normativa, observado o disposto no art. 65, a título de antecipação do devido na DAA, os rendimentos do trabalho assalariado pagos por pessoa física ou jurídica e os demais rendimentos pagos por pessoa jurídica a pessoa física, tais como: VI - rendimentos de aluguéis, royalties e arrendamento de bens ou direitos; § 1º Considera-se fonte pagadora a pessoa física ou a pessoa jurídica que pagar ou creditar rendimentos. E ainda, na mesma Instrução: Art. 33. No caso de rendimentos de aluguéis de imóveis recebidos por residentes ou domiciliados no exterior, compete ao seu procurador a retenção do imposto mediante aplicação da alíquota de 15% (quinze por cento), observado o disposto no art. 31. Art. 34. Os rendimentos de aluguéis de imóveis depositados em juízo são tributados somente quando disponibilizados ao beneficiário ou ao seu representante legal. Art. 35. É obrigatória a emissão de recibo ou documento equivalente pelo locador ou administrador do bem, quando do recebimento de rendimentos da locação de bens imóvel Em que pese a requerente alegar que a regulamentação vale apenas em relação a pessoas físicas, a regra é expressa ao conferir a responsabilidade tributária ao inquilino quando o locador não se tratar de pessoa jurídica. A "mens legis" é clara, já que a Receita Federal tem outros meios de fiscalizar e renda e eventuais tributos recebidos por pessoas jurídicas. E a autora não pode ser considerada como uma pessoa jurídica. Ela mesmo se qualifica como 'entidade'. E nem demonstra o registro de seu ato constitutivo em Cartório, a fim de que fosse possível atribuir-lhe a condição de pessoa jurídica. Nos termos do Código Civil: art. 44 - São pessoas jurídicas de direito privado: (Art. 16 CC Lei 3.071/16) IV - as organizações religiosas; (Acrescentado pelo art. 02, da Lei 10.825/03) Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a*

inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo. Art. 46. O registro declarará: - a denominação, os fins, a sede, o tempo de duração e o fundo social, quando houver; II - o nome e a individualização dos fundadores ou instituidores, e dos diretores; III - o modo por que se administra e representa, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente; IV - se o ato constitutivo é reformável no tocante à administração, e de que modo; V - se os membros respondem, ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais; VI - as condições de extinção da pessoa jurídica e o destino do seu patrimônio, nesse caso. Por fim, não caberia a autora trazer os comprovantes de pagamento do tributo. Isso porque a requerida deduz os valores pagos a requerente do seu próprio imposto de renda, razão pela qual o desconto do imposto de renda se faz necessário. No caso analisado, portanto, diante da falta de demonstração de que a autora possui a condição de pessoa jurídica, agiu prudentemente a ré ao efetuar a retenção do imposto de renda em sua fonte, não havendo valores a receber pela autora.(...)” (sic).

Contra a sentença foram opostos embargos de declaração, rejeitados pela decisão de fls. 179.

Inconformada, apelou a autora (fls. 182/190), relatando, inicialmente, que promoveu esta ação de cobrança, objetivando o recebimento de diferenças de aluguéis referentes a imóvel locado pela Apelada para a instalação e manutenção de uma antena de transmissão.

Assevera que durante todo o período do contrato de locação, ainda vigente, a apelada efetuou depósitos irregulares, desrespeitando os reajustes previstos no pacto firmado entre as partes, insistindo, assim, que demonstrou de forma clara e convincente, inclusive por meio de uma planilha anexada aos autos, que a apelada é devedora.

Em sua contestação, a Apelada alegou que as diferenças apontadas pela apelante decorrem da retenção de imposto de renda na fonte, argumentando que, por ambas as partes serem pessoas jurídicas, não haveria fundamento legal para tal retenção.

O Juízo a quo julgou a ação improcedente, entendendo que a apelante não é uma pessoa jurídica, mas sim uma pessoa física, o que permitiria a retenção do imposto de renda no pagamento dos alugueres, desconsiderando a documentação apresentada pela apelante, como o Cartão de Cadastro de Pessoa Jurídica.

Mais; afirmou o douto sentenciante que a apelante se qualificou como “*entidade*”, interpretando erroneamente esse termo como indicação de pessoa física.

No entanto, enfatiza que é uma entidade religiosa, especificamente Igreja Católica, devidamente registrada como pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, conforme o CNPJ.

Destaca ainda que, conforme o Decreto nº 7.107/2010 e o Acordo entre o Governo da República Federativa do Brasil e a Santa Sé, a personalidade jurídica das instituições eclesiais é reconhecida legalmente, conforme disposto no Artigo 3º do referido acordo.

Argumenta que, sendo ambas as partes pessoas jurídicas, não há base legal para a retenção de imposto de renda na fonte. Além disso, a apelada não apresentou qualquer prova de que os recolhimentos de imposto de renda foram efetuados, tampouco justificou o percentual de 27,5% alegado.

Detalha também a apelante as inconsistências nos pagamentos efetuados pela apelada, asseverando que através da planilha apresentada, os valores pagos não correspondem aos devidos conforme o contrato de locação, evidenciando, assim, a inadimplência da locatária.

Ademais, contesta a interpretação da sentença sobre o uso do termo "*entidade*", esclarecendo que, no contexto jurídico, refere-se a uma pessoa jurídica com personalidade jurídica própria, e não a uma pessoa física. Ressalta ainda que todos os atos constitutivos estão devidamente registrados em cartório e que a apelante está inscrita no CNPJ, comprovando sua condição jurídica perante a Receita Federal.

Insiste, pois, que ante sua personalidade jurídica, é de rigor a eliminação da obrigatoriedade de retenção de imposto de renda na fonte, e a condenação da apelada ao pagamento das diferenças devidas, além dos honorários de sucumbência no percentual mínimo de 20% do proveito econômico e das custas processuais.

Destarte, requer o acolhimento do recurso para que, reformada a sentença recorrida, a ação de cobrança seja julgada totalmente procedente.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 191/192; 197/198).

Conquanto intimada, a parte contrária não ofereceu contrarrazões (fls. 193/196).

É o relatório.

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, de rigor o conhecimento do recurso.

Isso assentado e já adentrando aos temas ventilados em sede recursal, verifico que razão assiste à apelante.

Com efeito, e de início, para que seja mantida linha coerente de raciocínio, verifico que ao contestar a ação (fls. 83/88), a ré/apelada admitiu o pagamento a menor dos locativos contratuais. Contudo, justificou tal intento, sob o

argumento de que é obrigada a realizar a retenção do imposto de renda na fonte – IRRF, tendo em conta o disposto nos arts. 2º. e 7º. da Lei Federal nº 7.713/88, com alterações recentes introduzidas pela Lei nº 12.546/11.

Sucede, todavia, que o exame detido da norma supracitada, assim como da Instrução Normativa RFB 1500/2014, revela que a interpretação a ser dada aos mencionados dispositivos legais, não é exatamente aquela defendida pela locatária e albergada pela sentença recorrida.

Com efeito, analisada a Lei Federal nº 7.713/88, bem assim as normas da Receita Federal do Brasil - RFB, delas verifico constar a desnecessidade de recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão), em se tratando de locação travada entre pessoas jurídicas (caso dos autos).

Em verdade, a imposição ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) e, derradeiramente, da retenção do imposto de renda na fonte – IRRF se faz obrigatória quando se tratar de pagamento de aluguel por pessoa jurídica a pessoa física.

De fato, é o que se conclui da análise acurada dos dispositivos legais supracitados.

A propósito, confira-se:

- Lei 7.713/1988:

“Art. 2º. O imposto de renda das pessoas físicas será devido, mensalmente, à medida em que os rendimentos e ganhos de capital forem percebidos.”

“Art. 7º. Ficam sujeito à incidência do imposto de renda na fonte, calculado de acordo com o disposto no art. 25 desta Lei: (Vide Lei nº 8.134, de 1990) (Vide Lei nº 8.383, de 1991) (Vide Lei nº 8.848, de 1994) (Vide Lei nº 9.250, de 1995)”

I - os rendimentos do trabalho assalariado, pagos ou creditados por pessoas físicas ou jurídicas; (Vide Lei complementar nº 150, de 2015)

II - os demais rendimentos percebidos por pessoas físicas, que não estejam sujeitos à tributação exclusiva na fonte, pagos ou creditados por pessoas jurídicas.

§ 1º O imposto a que se refere este artigo será retido por ocasião de cada pagamento ou crédito e, se houver mais de um pagamento ou crédito, pela mesma fonte pagadora, aplicar-se-á a alíquota correspondente à soma dos rendimentos pagos ou creditados à pessoa física no mês, a qualquer título.

***§ 2º (...)* (Revogado pela Lei nº 8.218, de 1991)**

***§ 3º (Vetado).”* (L7713 (planalto.gov.br)) (g.n.).**

- RFB 1500/2014:

*“Art. 22. **Estão sujeitos à incidência do IRRF**, calculado mediante a utilização das tabelas progressivas constantes do Anexo II a esta Instrução Normativa, observado o disposto no art. 65, a título de antecipação do devido na DAA, os rendimentos do trabalho assalariado pagos por pessoa física ou jurídica e os demais rendimentos pagos por **pessoa jurídica a pessoa física**, tais como:*

(...)

*VI - **rendimentos de aluguéis, royalties e arrendamento de bens ou direitos**;*

(...)

*§ 1º **Considera-se fonte pagadora a pessoa física ou a pessoa jurídica que pagar ou creditar rendimentos.***

(...).” ([IN RFB nº 1500/2014 \(fazenda.gov.br\)](http://IN.RFB.nº.1500/2014.fazenda.gov.br) (g.n.).

E, in casu, dúvida não há de que a locadora, ora apelante, é entidade religiosa e regularmente inscrita como pessoa jurídica junto à RFB.

De fato, outra não pode ser a conclusão do exame de seu ato constitutivo e do respectivo cartão do CNPJ carreados as fls. 6/28.

Destarte, preservada a convicção do MM. Juízo a quo, de rigor concluir que os descontos incontroversamente levados a efeito pela locatária, ora apelada, a título de IRRF não eram obrigatórios e, por isso, tal argumento, com a máxima vênia a entendimento em sentido oposto, não pode ser utilizado para justificar os descontos efetuados e, derradeiramente, o pagamento a menor dos locativos ajustados perante a locadora.

Aliás, de rigor apontar que embora a apelada tenha alegado a retenção do imposto de renda direito na fonte – IRRF, sequer logrou demonstrar o efetivo recolhimento desse imposto, como lhe competia, *ex vi* do que dispõe o art. 373, inc. II, do CPC.

Realmente, a contestação não foi instruída com a documentação correlata aos referidos recolhimentos.

Isto posto, **uma vez admitidos os pagamentos a menor realizados pela apelada e não colhendo êxito a justificativa por ela utilizada para os descontos efetivados, de rigor o acolhimento do recurso da autora para reconhecer a procedência da ação e condenar a ré ao pagamento das diferenças não pagas relativamente aos alugueres vencidos no período de março/2020 a março/2022, as quais deverão ser apuradas em sede de cumprimento de sentença.**

Anoto, para que não parem dúvidas a respeito, que em sede de cumprimento de sentença deverá ser aferida a diferença paga a menor, mês a mês, considerando os valores pagos pela locatária/apelada nesse interim e o aluguel contratualmente ajustado (cláusula V – fls. 63), acrescido de eventuais reajustes previstos em contrato (cláusula 5.1 – fls. 63), além da multa de 2% e juros de mora de 0,5% ao mês, a contar do respectivo inadimplemento (cláusula 5.3 – fls. 63), além de atualização monetária calculada de acordo com a Tabela Prática adotada pela Contadoria deste Eg. Tribunal, igualmente computada a partir do vencimento.

Face ao ora deliberado, de rigor a reversão do ônus da sucumbência.

Com efeito, a ré e apelada deverá arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro, amparado nas balizas impostas pelo art. 85, §2º, do CPC, em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso.**

Finalizo, deixando consignado, relativamente a recursos não ordinários, que todas as normas, dispositivos e princípios destacados pelas partes foram considerados, ainda que não citados expressamente.

Destaque-se que o prequestionamento não é numérico, mas sim temático, já tendo o E. Superior Tribunal de Justiça decidido, no AgRg no Ag. nº 345.636-0-SP, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, 3ª Turma, j. 16/08/2001, que “*no que se refere ao prequestionamento, esta Corte o tem admitido de forma implícita. A ofensa a determinado dispositivo legal ou a divergência acerca de sua interpretação não requer, obrigatoriamente, que o referido dispositivo tenha sido mencionado no acórdão recorrido, desde que a questão federal tenha sido debatida no tribunal “a quo” (ver REsp. 260.142-DF, DJ de 16/04/2001, rel. Min. Jorge Scartezini; EREsp 181.6820-PE, DJ de 16/08/1999, rel. Min. Eduardo Ribeiro; EREsp 144.844-RS, DJ de 28/06/1999, rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro)*”.

Com tais considerações, **pelo meu voto, dou provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator