



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1005463-93.2020.8.26.0004

Registro: 2025.0000327027

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1005463-93.2020.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes PANIFICADORA E DOCERIA DIOLAR LTDA EPP (JUSTIÇA GRATUITA), ANTONIO BISCAIA MARTINS (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCIA CRISTINA DE SOUZA LEITE (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MANOEL PAULO TAVEIRA JUNIOR e TERESA DE JESUS BISCAIA MARTINS CRUTO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 26ª 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 Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 1º de abril de 2025

ANTONIO NASCIMENTO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

**26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1005463-93.2020.8.26.0004**

1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa – São Paulo/SP

**Apelantes/Apelados: PANIFICADORA E DOCERIA DIOLAR LTDA EPP,
ANTONIO BISCAIA MARTINS, MARCIA CRISTINA DE SOUZA LEITE,
TEREZA JESUS BISCAIA MARTINS CRUTO e MANOEL PAULO
TAVEIRA JUNIOR**

MM Juiz de Direito: Dr. JULIO CESAR SILVA DE MENDONÇA FRANCO

VOTO Nº 38.485

APELAÇÃO – DESPEJO C.C. COBRANÇA DE ALUGUERES EM ATRASO. O contrato e o débito locatício estão incontroversos nos autos. Tratando-se de dívida em dinheiro, somente a prova de quitação regular elide a pretensão do autor. Hipótese para a compensação de dívidas não evidenciada. Pedido de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas negado, por absoluta ausência de provas. Prevalência, ademais, do disposto no art. 35 da Lei Federal 8.245/91. Não existindo direito à renovação do contrato locatício, incabível ressarcimento pela perda do fundo de comércio, porquanto este direito não se perfaz sem aquele. Ausente previsão expressa em contrato a respeito da obrigação da locatária pelo pagamento do IPTU, permanece a previsão legal: recolhimento a cargo do locador (Lei Federal 8.245/91, art. 22, VIII). Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS.

A r. sentença de fls. 1000/1003 julgou **procedente a ação de despejo**, cumulada com **cobrança de aluguéis e encargos locatícios**, proposta por **Manoel Paulo Taveira Junior** contra **Panificadora e Doceria Diolar Ltda., Marcia Cristina de Souza Leite, Tereza Jesus Biscaia Martins Cruto e Antonio Biscaia Martins**, a, para: *“declarar rescindido o contrato de locação que vigorava entre as partes, tendo por objeto o imóvel situado na Rua Paúva, 160, Vila*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1005463-93.2020.8.26.0004

Jaguará, nesta Capital, e para decretar o despejo da acionada, pelo que, desde já, fixo o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação, ficando dispensada a caução para a hipótese de execução provisória (artigo 64 da Lei nº 8.245/91, com a alteração introduzida pela Lei nº 12.112/09). Outrossim, condeno os réus ao pagamento dos alugueres mencionados na petição inicial e vencidos até a data da efetiva desocupação do imóvel, nos termos do artigo 323 do Código de Processo Civil, na forma já disposta na fundamentação desta decisão terminativa. Os juros de mora (um por cento ao mês), a multa moratória (2%) e a correção monetária serão contados a partir do vencimento de cada prestação. A partir do ajuizamento da ação, a correção monetária deverá ser calculada pela Tabela Prática do E. TJSP".

Condenou, ainda, os requeridos às custas e despesas do processo, além dos honorários advocatícios da parte adversa, estes arbitrados em 10% sobre o valor da causa, mas observada a concessão da gratuidade.

Irresignados, os demandados interpuseram, a fls. 1019/1020, recurso de apelação, arrazoando-o a fls. 1021/1024. Alegam que não houve inadimplemento contratual e que a entrega das chaves do imóvel foi feita em 26/10/2021.

O locador também recorre, a fls. 1028/1036, para requerer a condenação dos acionados à prestação de contas relativamente aos tributos e taxas devidos pelo imóvel. Afirma que havia previsão contratual nesse sentido.

Os recursos são tempestivos e preenchem os requisitos legais para sua admissibilidade. Contrarrazões do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1005463-93.2020.8.26.0004

autor a fls. 1037/1042. Certificado o decurso do prazo para os réus (fls. 1046).

É o relatório.

Anote-se, desde logo, não se tratar de hipótese prevista no art. 189 do CPC, motivo por que fica determinada a retirada da tarja de segredo de justiça.

Cuida-se de **ação de despejo por falta de pagamento**, cumulada com **cobrança de alugueres e encargos locatícios** (fls. 50/57). Diz o autor, em resumo, haver locado à pessoa jurídica requerida o imóvel descrito na inicial para fins comerciais, figurando os demais réus como fiadores, porém, a ré deixou de pagar os alugueres e encargos da locação, a partir de junho de 2019. Assim, pretende a rescisão do contrato, o despejo da ré e a condenação dos réus ao pagamento do débito em aberto. Pediu tutela de urgência para arresto de bem imóvel.

A lide foi corretamente julgada procedente, para reconhecer o direito à rescisão do contrato, bem como determinar o despejo da requerida, além da cobrança dos valores em atraso, sem prejuízo do desacolhimento da lide reconvencional.

Deveras, exsurge absolutamente dissociada da realidade a assertiva da apelante, no sentido de impugnar a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1005463-93.2020.8.26.0004

lisura do contrato de locação juntados aos autos.

O pagamento é provado mediante recibo de quitação, o que, deveras, não há nos autos (Cód. Civil, art. 320). Cuida-se, de causa extintiva – ou modificativa (caso seja parcial) – da pretensão do autor, sendo sua prova, portanto, ônus do acionado (CPC, art. 373, II).

Sobre o tema, pertinentes as considerações de **Silvio Rodrigues**: *“A prova do pagamento é a quitação. Consiste em um escrito no qual o credor, reconhecendo ter recebido o que lhe era devido, libera o devedor, até o montante do que lhe foi pago”*.¹

Consoante bem consignou o MM Juiz de Direito, os pagamentos noticiados, devidamente comprovados, poderão ser objeto de dedução dos valores devidos, eis que se trata de matéria arguível quando do cumprimento de sentença.

Não há cobrança que exceda aos termos do contrato em análise. Em se tratando de direito material disponível, ou patrimonial, as partes poderiam livremente pactuar os percentuais devidos, não havendo razão para a redução daquilo que foi convencionado.

¹ RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil. Parte geral das obrigações*. 2º vol.: São Paulo: Editora Saraiva, 2002, p. 150.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1005463-93.2020.8.26.0004

E, ainda que assim não fosse, incide na espécie a regra especial do art. 35 da Lei Federal 8.245/91,² segundo a qual somente as benfeitorias necessárias são de ressarcimento obrigatório pelo locador, as demais, inclusive as úteis, apenas são reembolsadas caso haja anuência do senhorio com a sua realização.

Igualmente, nos casos em que não há direito de renovação do contrato, como aqui ocorre, uma vez que não cumpridos os requisitos do art. 51 da Lei Federal nº 8.245/91, não há que se falar em indenização por fundo de comércio, pois este direito não se aperfeiçoa sem aquele.

O Superior Tribunal de Justiça assim já decidiu a respeito do tema:

“CIVIL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. FUNDO DE COMÉRCIO. PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. LEI Nº 8.245/91. ART. 52, § 3º. *Pela compreensão sistemática dos arts. 51 e 52, § 3º, da Lei do Inquilinato - Lei nº 8.245/91 -, não é devida a indenização a título de perda do fundo de comércio na hipótese de rescisão unilateral de contrato de locação não residencial por prazo indeterminado, sem pleito de renovação. Recurso especial conhecido e provido.*”³

² “**Art. 35.** Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, **desde que autorizadas**, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção”.

³ STJ – 6ª Turma – REsp 282.473/BA – Rel. Min. **Vicente Leal** – J. 27/08/2002.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1005463-93.2020.8.26.0004

Sem razão o acionante no que diz respeito à questão da obrigação contratual do pagamento do IPTU e multa compensatória.

Dispõe o art. 22, VIII, da Lei Federal 8.245/91, que o locador é obrigado a pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato.

Em se tratando de contrato, era ônus do locador a prova da assunção, pela locatária, de referido encargo, o que todavia, não ocorreu. Aliás, a previsão contida no parágrafo único da cláusula 13 é justamente no sentido de que o locador ficaria responsável por referidos encargos.

Confira-se, nesse sentido, a seguinte ementa:

“Embargos à execução - Locação - Exclusão do imposto predial (IPTU) - Ausência de previsão em contrato - Responsabilidade do locador - Mantida a r. sentença - Recurso não provido.”⁴

Assim, cabia ao autor a correta realização de seu pedido, no sentido de ver a parte acionada condenada ao pagamento dos valores que, segundo sugere, estariam em aberto.

4 Ext. 2º TAC - 33ª Câmara do D. Sétimo Grupo – Apelação nº 9105547-42.2001.8.26.0000 – Rel. **Gil Coelho** – J. 16/03/2005.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1005463-93.2020.8.26.0004

Por fim, não é caso de aplicação do disposto no art. 85, § 11, do CPC, porque ambos os recorrentes decaíram de seu direito em segundo grau.

Postas estas premissas, **nega-se provimento** aos recursos.

Antonio (Benedito do) **Nascimento**
RELATOR