



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000355788

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010015-08.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCELO DOS ANJOS PINHEIRO, é apelado DOMINGOS ALVES DE CARVALHO JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1010015-08.2023.8.26.0001

Comarca: SÃO PAULO – 4ª Vara Cível

Juiz: Adevanir Carlos Moreira da Silveira

Apelante: Marcelo dos Anjos Pinheiro

Apelado: Domingos Alves de Carvalho Junior

LOCAÇÃO. EXECUÇÃO DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCATÁRIO. AFIRMATIVA DE EXTINÇÃO DA RESPONSABILIDADE, ANTE A VENDA DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL INSTALADO NO IMÓVEL. CESSÃO DA LOCAÇÃO NÃO COMPROVADA. DESACOLHIMENTO. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. A cessão de locação pelo locatário deve pressupor a existência de consentimento escrito do locador, não sendo admissível falar em anuência tácita. Assim, fixada a premissa de que a alegada cessão não teve eficácia em relação ao senhorio, constata-se que o vínculo contratual persiste incólume com as mesmas pessoas, remanescendo íntegra a responsabilidade do locatário embargante, pelos aluguéis e encargos inadimplidos no período de vigência do contrato, ainda que terceiro ocupasse o imóvel. 2. Diante desse resultado, eleva-se a verba honorária sucumbencial, na forma do artigo 85, § 11, a 15% do valor atualizado da causa.

Voto nº 59.220

Visto.

1. Trata-se de embargos à execução opostos por MARCELO DOS ANJOS PINHEIRO em face de DOMINGOS ALVES DE CARVALHO JUNIOR.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente o pedido, condenando o embargante ao pagamento das despesas

processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Inconformado, apela o vencido pleiteando a inversão do julgado, sustentando que houve anuência tácita por parte do apelado quanto à cessão de locação, pois, em 2016, tratou diretamente com Giselle o pagamento de aluguéis e encargos e recebeu valores, atitude que supriu qualquer formalidade e não pode ser ignorada, à luz do princípio da boa-fé objetiva. Ademais, o artigo 13 da Lei 8.245/91 prevê a possibilidade de consentimento tácito. Também argumenta que o título não tem exigibilidade, uma vez que a obrigação de pagamento dos aluguéis e encargos foi transferida à cessionária, que assumiu a responsabilidade pelo pagamento dos valores locativos a partir de dezembro de 2015. E o locador, ao aceitar a cessão, considerou o pagamento da dívida de R\$ 47.500,00, do cedente.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente respondido e preparado.

É o relatório.

2. Segundo o relato do embargante, em sua petição inicial, as partes celebraram contrato de locação de imóvel para fins comerciais. Ocorre que, em novembro de 2015, ocorreu a venda de seu estabelecimento comercial para Giselle Alves Silva, que assumiu a dívida locatícia de R\$ 47.500,00, emitindo cheques. Não houve inadimplência de sua parte em relação a aluguéis e encargos durante o ano de 2016 e não foi cobrado extrajudicialmente por dívida. Houve cessão tácita do contrato de locação e cabia à cessionária Giselle promover o pagamento dos valores referentes ao ano de 2016. Por isso, o título não tem exigibilidade.

O embargado, em sua defesa, essencialmente, argumentou que restou incontroversa a relação contratual entre as partes e que o embargante reconheceu a existência do débito. Os cheques oferecidos para pagamento da dívida estavam desprovidos de fundos e o contrato que realizou com Giselle se limitou à compra e venda do estabelecimento comercial denominado Espaço Cadência, sem qualquer referência à locação. Depois de avençado o compromisso de compra e venda do estabelecimento comercial, sem sua anuência, Giselle tentou negociar a dívida locativa, porém, sem oferecer comprovação de sua situação econômica, como, por exemplo a comprovação de renda, tampouco ofereceu numerário para o pagamento da dívida. A entrega das chaves do imóvel foi realizada pelo inquilino, por meio de sua preposta Giselle, que não teve condições financeiras de prosseguir com o comércio instalado no imóvel. E essa pessoa consta como proprietária do estabelecimento comercial, não como locatária, tampouco sublocatária. A relação locatícia se manteve unicamente com o embargante; jamais foi transferida para a adquirente do estabelecimento comercial.

A r. sentença julgou improcedente o pedido do embargante.

O conjunto probatório compreendeu a produção das provas documental e oral.

Fixados esses pontos, verifica-se que o contrato de locação foi firmado em 24 de abril de 2014, pelo prazo de sessenta meses, figurando o embargante como locatário e fiador, bem como o embargado como locador (fls. 17/24).

A ação de despejo por falta de pagamento cumulada de cobrança foi proposta em 13 de dezembro de 2016 (fls. 39/43). Consta dos

autos que, em janeiro de 2018, o imóvel foi desocupado (fl. 29), o que motivou o aditamento da inicial, permanecendo apenas o pedido condenatório ao pagamento de aluguéis e encargos no valor, à época, de R\$ 447.760,52, referentes aos aluguéis de dezembro de 2015 a janeiro de 2018, acrescidos de demais encargos (fls. 44/49).

Afirma o embargante que, diante da transferência da titularidade da empresa locatária, em novembro de 2015 (fls. 25/28), deixou de ser responsável pela dívida, ao argumento de que houve tácito assentimento por parte do locador.

Entretanto, a tese não vinga, pois a cessão do contrato, tal como a sublocação, nos termos do artigo 13 da Lei 8.245/91, depende do *"consentimento prévio e escrito do locador"*.

Ora, incumbia ao apelante demonstrar, documentalmente, que a cessão da locação foi consentida, de modo que sobre ele recaem as consequências da inércia. Na verdade, toda a prova produzida demonstra, tão somente, a ocorrência de um contrato de compra e venda do estabelecimento comercial *"Espaço Cadência"* (nome fantasia) instalado no imóvel locado, firmado entre o embargante e Giselle Alves Silva, sem anuência do locador.

A norma legal é incisiva e não deixa margem à admissão do consentimento tácito, a não ser na hipótese em que o locador venha a ser formalmente notificado e deixe de se pronunciar no prazo de trinta dias (artigo 13, § 2º).

Diante dessa disciplina, portanto, não é suficiente para identificar a aquiescência à cessão a alegação de que o locador concordou,

uma vez que o contrato de locação com vigência a partir de abril de 2014, noticiado na ação de despejo, foi firmado com o embargante, pessoa diversa da que teria adquirido o estabelecimento comercial instalado no imóvel.

Cumpre salientar que a narrativa autoral carece de verossimilhança, uma vez que não é crível que o embargado tenha aceitado a cessão da locação, sem nenhuma oposição, ainda mais porque estipula a cláusula 2ª, § 1º, do compromisso de compra e venda do estabelecimento comercial: *“O promitente comprador deve providenciar o que for necessário para a alteração do contrato de locação, cuja anuência do proprietário do imóvel (locador) já existe”*. (fl. 26).

Ora, da referida cláusula se retira justamente o informado no depoimento pessoal do embargado, ou seja, a cessão da locação, com consequente formalização da rescisão contratual ficaram condicionadas à apresentação de documentação relacionada à pessoa do adquirente do estabelecimento comercial, o que não foi feito.

Além disso, no mesmo sentido, tem-se a cláusula 8ª do contrato de locação:

“O locatário não poderá sem expresso e escrito consentimento do Locador, sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, nem transferir ou ceder o presente contrato, de locação. Qualquer sublocação total ou parcial, ou cessão ou transferência, feita em violação desta cláusula é nula de pleno direito. Tais atos nenhum direito conferem ao outorgado e implicam rescisão do presente, tornando vencida a multa e dando direito ao Locador obter a reintegração liminar da posse.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

PARAGRAFO PRIMEIRO: *No caso da venda da empresa, o locatário deverá apresentar ao locador antecipadamente toda a documentação dos novos locatários e de seu fiador, que atendam as exigências legais para a confecção de novo contrato de locação” (fl. 20).*

Portanto, estabelecida a premissa de que o locador não consentiu, por escrito, a cessação da locação, o ato não produziu qualquer efeito em relação a ele. Daí decorre a conclusão natural de que o vínculo contratual persiste incólume com as mesmas pessoas, desde o início.

Enfim, não comporta qualquer reparo a solução adotada pela r. sentença, que deve prevalecer.

Diante desse resultado, à luz do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, impõe-se readequar o arbitramento dos honorários sucumbenciais para remunerar a atividade recursal acrescida. Nessa perspectiva, eleva-se a verba honorária a 15% do valor atualizado da causa.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

ANTONIO RIGOLIN
Relator