



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000372687

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1151869-81.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BULLGUER ALIMENTAÇÕES LTDA. (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOÃO ANIELLO FILHO e GERSINA ANIELLO.

ACORDAM, em 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 Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
RELATOR
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1151869-81.2023.8.26.0100

Comarca: SÃO PAULO – 1ª Vara Cível

Juiz: João de Oliveira Rodrigues Filho

Apelante: Bullguer Alimentações Ltda.

Apelados: João Aniello Filho e Gersina Aniello

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONSTATAÇÃO DE QUE A AUTORA DEIXOU DE CUMPRIR ADEQUADAMENTE O CONTRATO, NO TOCANTE À CONTRATAÇÃO DE SEGURO GARANTIA. DIREITO À RENOVAÇÃO NÃO CARACTERIZADO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO RENOVATÓRIO QUE PREVALECE. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Em tema de locação de estabelecimento destinado ao comércio, tem incidência o princípio da proteção do fundo de comércio, de que modo que a renovação contratual só não será reconhecida diante da evidência de descumprimento grave do contrato. 2. As alegações feitas pelos réus, notadamente quanto à impontualidade no pagamento dos aluguéis e IPTU, não autorizam o pronto reconhecimento de justificativa para desautorizar a renovação. Contudo, o direito à renovação nos moldes do artigo 71 da Lei 8.245/91, só pode ser reconhecido mediante a comprovação do cumprimento de todas as disposições contratuais. No caso, não houve o adimplemento completo do contrato de aluguel, uma vez que o título de capitalização, destinado a servir de garantia, somente prevê a cobertura no valor de um aluguel, em desconformidade com os termos da avença, de forma que não há que se falar em prevalência do direito à renovação. 3. Diante desse resultado, por incidência do artigo 85, § 11, do CPC, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 12% do valor atualizado da causa.

Voto nº 59.118

Vistos.

1. Trata-se de ação renovatória de contrato de locação proposta por BULLGUER ALIMENTAÇÕES LTDA. em face de JOÃO ANIELLO FILHO e GERSINA ANIELLO.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente o pedido, condenando a autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor atualizado da causa, com a ressalva da inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Seguiu-se o acolhimento dos embargos de declaração opostos pelos demandados, para determinar a expedição do mandado de despejo, com prazo de 30 dias para desocupação voluntária (fls. 794-795 e 805).

Inconformada, apela a vencida pleiteando a inversão do julgado, sustentando a ocorrência de adimplemento substancial de todas as obrigações contratuais. Alegam que, *“ainda que a data e forma de pagamento das parcelas de aluguel não tenham sempre seguido a disposição contratual, certo é de que os Apelados sempre aceitaram os pagamentos na data e forma efetuados pela Apelante sem qualquer queixa ou reclamação. A noção da supressio, tradicional do direito romano, é importante aqui: não há que se falar em descumprimento contratual na hipótese de supressão do direito de se exigir o pagamento nos exatos termos contratuais”* (fls. 817), não havendo que se falar em impossibilidade de renovação pelo inadimplemento das obrigações de forma diversa da pactuada entre

as partes. Além disso, restou devidamente comprovado que todas as pendências existentes foram devidamente quitadas, de acordo com a Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários. Da mesma forma em relação à renovação do seguro locatício, pois o aceite da seguradora foi evidenciado com a apresentação do título de capitalização emitido, com todos os dados contratados. Pleiteia a antecipação da tutela recursal para concessão do efeito suspensivo, de acordo com os arts. 932, II, 995, parágrafo único, e 1.012, § 4º, todos do CPC, com a consequente suspensão da ordem de despejo.

Recurso tempestivo e bem processado oportunamente respondido. Há isenção de preparo.

É o relatório.

2. Segundo a petição inicial, em 1º de maio de 2019, as partes celebraram contrato de locação não residencial de imóvel situado na Rua Eleonora Cintra, nº 500, Jardim Anália Franco, em São Paulo, para a instalação de lanchonete *fast food*. O contrato estabeleceu o prazo de vigência de sessenta meses, com início em 01 de maio de 2019 e término em 30 de abril de 2024, fixando o valor do aluguel mensal em R\$36.222,46, com reajuste anual segundo o índice IGPM-FGV. Além do aluguel, a locatária se obrigou ao pagamento de todas as despesas relativas ao uso, manutenção e conservação do imóvel, notadamente energia elétrica, água, gás, telefone e seguro contra incêndio, bem como taxas, despesas, tarifas e tributos, especialmente o IPTU, tendo ocorrido o adimplemento de todas as obrigações contratuais. A garantia da locação representada por seguro fiança contratado com a Tokio

Marine Seguradora, no valor total de R\$ 70.578,66. Daí a formulação do pedido de renovação contratual.

Os réus, em sua defesa, impugnaram o pleito de renovação, pois houve descumprimento do contrato. Em janeiro de 2023, tiveram de propor ação de despejo por falta de pagamento, ante o inadimplemento do aluguel vencido em setembro de 2022 (processo nº 1000392-93.2023.8.26.0008), tendo a sentença julgado procedente o pedido e decretado o despejo. Durante o processamento do recurso de apelação, as partes realizaram um acordo, tendo ocorrido o pagamento da dívida, fato este que não mitiga o descumprimento contratual e, por isso, basta para impossibilitar a renovação. Ademais, a autora sempre adimpliu os aluguéis após o vencimento. Também não houve aceitação de nova garantia pela seguradora, restando descumprido o requisito do artigo 71, inciso VI, da Lei de Locação. De igual modo, não se comprovou a contratação de seguro contra fogo, já que o anteriormente contratado se encontra vencido. E a autora deixou de recolher oportunamente o IPTU, tanto que, por duas vezes, a Prefeitura comunicou a falta de pagamento de parcela do imposto referente ao exercício de 2023, fato que gerou inscrição de seu nome no Cadin. Por outro lado, impugnaram o valor ofertado a título de aluguel, propondo a fixação no montante de R\$ 51.400,00, com a manutenção de todas as condições contratuais. Recusaram como garantia a contratação de título de capitalização, por não possuir correção em igualdade de condições com outros investimentos. Afirmaram que o imóvel locado compreende uma edificação moderna, com destinação comercial, amplo espaço para vendas e restaurante, bem como espaços administrativo e para preparo de

refeições, localizado na região nobre do Tatuapé e servido com todos os melhoramentos públicos.

A r. sentença julgou improcedente o pedido.

Primeiramente, tem-se que a contratação foi realizada por escrito e com o prazo de sessenta meses de vigência; houve o exercício ininterrupto e com exploração do mesmo ramo de comércio durante todo esse período, nos termos do artigo 51 da Lei 8.245/91.

Alegaram os demandados a ocorrência de impontualidade, pois não efetuado em tempo oportuno o pagamento dos aluguéis, o que inclusive ensejou a propositura de ação de despejo. Também argumentaram que não houve o recolhimento oportuno do IPTU referente ao exercício de 2023

Desde logo, cabe lembrar que neste campo incide o princípio da proteção do fundo de comércio, de modo que a interpretação a adotar deve sempre partir da necessidade de se atender o melhor possível esse objetivo. Só não se poderá cogitar da renovação na hipótese de conduta da parte locatária que constitua violação contratual grave, que implique dano à parte locadora.

É nesse sentido a lição de Sylvio Capanema de Souza:

“...a prova da quitação das obrigações contratuais deve ser feita de maneira inequívoca, sob pena de

indeferimento da inicial, embora a construção pretoriana seja bastante tolerante, admitindo que ela se faça após a contestação.

Por exemplo, o locatário está atrasado no pagamento de aluguéis e encargos, não poderá valer-se da renovatória. Não a inibirá, entretanto, a existência de purgações de mora anteriores, pois, neste caso, as feridas contratuais por elas representadas já estarão cicatrizadas”.¹

É nessa perspectiva de que se deve realizar o exame da matéria.

No caso, restou comprovado que, apesar dos seguidos pagamentos realizados em dias diversos do previsto do contrato (fl. 50/183), os réus jamais reclamaram, e tampouco houve a incidência de juros de mora, de forma que agora não podem se aproveitar desse fato.

Além disso, a ação de despejo terminou com a realização de acordo entre as partes, tendo que a locatária adimplido com todas suas obrigações estabelecidas, de forma que nenhum saldo devedor em aberto subsistiu (fls. 676/680).

É certo também que a locatária também estava inadimplente junto à Municipalidade, referente ao IPTU do imóvel, fato que gerou a notificação dos locadores (fls. 609/611), contudo, essa dívida também foi quitada, conforme se depreende de certidão de fl. 765.

1 - “A lei do inquilinato comentada”, p. 409, 10ª ed., Ed. Forense.

Todavia, a autora não atendeu integralmente ao disposto no artigo 71 da Lei de Locação, uma vez que, na renovação do título de capitalização, juntada em momento de réplica (fls. 681/683), foi prevista apenas a cobertura do valor de um aluguel, ao passo que no contrato existe a expressa estipulação da necessidade de garantia de três meses de aluguel, conforme cláusula 25 (fl. 46).

Assim, verifica-se que a demandante não cumpriu todos os requisitos legais para alcançar o direito à renovação da locação.

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo, devendo prevalecer a solução adotada na r. sentença.

Diante desse resultado, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 12% do valor atualizado da causa, prevalecendo, naturalmente a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

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

ANTONIO RIGOLIN
Relator