



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405300

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019079-02.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes SIX POINT SUPER LANCHES LTDA e FERNANDO PERRONE DEL DOTTORE, são apelados ROSA BERGADA ANGLARILL DE SADA, MARIA MONTSERRAT SADA BERGADA CASTRO, PEDRO SADA BERGADA e CHARMENE DE BARROS SUMMA SADA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 4.232

Apelação nº 1019079-02.2023.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo (1ª Vara Cível)

Apelantes: Six Point Super Lanches Ltda. e outro (réus)

Apelados: Rosa Bergada Anglarill de Sada e outros (autores)

Juiz(a) prolator(a): Leila Andrade Curto

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. DEPÓSITO REALIZADO PARA A PURGAÇÃO DA MORA INSUFICIENTE. INADIMPLEMENTO REITERADO. DESPEJO BEM DECRETADO.

1. Ação julgada procedente.
2. Recurso dos réus não acolhido.
3. Razões de decidir da Turma Julgadora: Depósito insuficiente para a purgação da mora. Rescisão do contrato que encontra amparo no art. 9º, incisos II e II ,da Lei nº 8.245/91.
4. Recurso dos réus desprovido. Sentença mantida.

Apelação interposta pelos réus contra a r. sentença de fls. 175/177, integrada a fls. 189, cujo relatório adoto, que julgou procedente ação de despejo c.c cobrança de aluguéis e encargos amparada em contrato de locação comercial, estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

Em face o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial para o fim de RESCINDIR a relação de locação existente entre as partes e CONDENAR a RÉ ao pagamento da quantia de R\$ 35.053,75 referente aos aluguéis e demais encargos da locação descritos na inicial e vencidos, que deverá ser atualizado pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça, desde o ajuizamento da ação, com a aplicação de juros de 1% ao mês,

desde a citação. Também se inclui na condenação as parcelas vincendas no decurso da lide com os encargos contratuais até a efetiva saída do réu do imóvel e a atualização e juros deverão ocorrer a partir da publicação desta sentença. Deverão ser apurados os valores devidos, quanto às parcelas vincendas, devidas no decorrer desta lide, devendo ser abatido do débito o valor já pago pelos réus e o débito restante deverá ser apurado em fase de cumprimento de sentença, com juntada de nova planilha de débito. Declaro resolvido o mérito, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Ante a sucumbência, suportará a parte requerida o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que restam fixados em 10% sobre o proveito econômico corrigido obtido pela autora.

Recurso dos réus sustentando que a vontade do locador por si só não é suficiente para rescindir o contrato. *Aduz* que purgou a mora, nos termos do art. 62, II, da Lei nº 8.245/91, fato que justifica a manutenção do contrato (fls. 195/203).

Contrarrazões a fls. 210/213.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 204/205 e 219/221).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. ***Voto pela confirmação da r. sentença*** de fls. 175/177, integrada a fls. 189, porque a nobre magistrada deu adequada

solução à lide.

2. Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento c.c cobrança de aluguéis e encargos, fundada em contrato de locação comercial.

3. Ao contrário do que argumentam os réus, o depósito realizado nos autos para a purgação da mora foi insuficiente, e em desacordo com o que dispõe o art. 62, II, da Lei nº 8.245/91, pois sequer atualizou o valor do cálculo inicial.

Dessa forma, diante do inadimplemento contratual, como se verifica do cálculo atualizado da dívida acostado a fls. 157/164, a rescisão do contrato é de rigor, e encontra amparo no art. 9º, incisos II e II, da Lei nº 8.245/91.

Como bem pontuado na r. sentença, *“ressalto que não é possível manter o contrato de locação, contra a vontade da parte autora, a qual já manifestou a pretensão de rescindir o contrato, diante do inadimplemento dos réus, que deixaram de quitar com o pagamento regular dos alugueis e encargos, dando causa à rescisão por inadimplemento contratual. Não há como se afastar a cláusula do pact sunt servanda, e tendo em vista o descumprimento do contrato, não há como se obrigar a manter as partes vinculadas contra a vontade de uma delas”*. (fls. 176).

4. Oportuno destacar que em caso semelhante assim

decidiu este Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Locação de imóvel comercial – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Decisão agravada que deferiu o pedido liminar de despejo – Insurgência recursal da empresa ré – Alegação de que efetuou a purga da mora para evitar a rescisão da locação, nos termos do art. 62 da Lei 8.245/91 – Inadmissibilidade – Depósito realizado em valor insuficiente, tendo em vista que englobou apenas os aluguéis e encargos vencidos até o ajuizamento da ação – Inobservância ao art. 62, inc. II, da Lei 8.245/91, que dispõe acerca da necessidade de inclusão dos aluguéis e encargos que venceram até a efetivação do depósito – Ausência, ademais, de demonstração de quitação dos débitos locatícios vencidos no decorrer da demanda, em afronta ao art. 62, inc. V, da Lei 8.245/91 – Garantia ao direito constitucional de propriedade que prevalece em face da aventada proteção ao ponto comercial – Decreto de despejo que é medida de rigor – Precedente – Decisão agravada mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2027242-60.2024.8.26.0000; Relator (a): **Michel Chakur Farah**; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2024; Data de Registro: 25/06/2024).

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

PAULO ALONSO

Relator