



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435667

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012383-47.2024.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RADIOCLÍNICA SANTA CRUZ LTDA, é apelado VEPA VARGEDO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES L.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1012383-47.2024.8.26.0003

Apelante: Radio Clínica Santa Cruz Ltda

Apelada: Vepa – Vargedo Empreendimentos e Participações Ltda

Partes: Tadao Mori e Elizabeth Haddad Malavazzi Mori

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 49041)

LOCAÇÃO – Apelação recebida somente no efeito devolutivo – Efeito suspensivo que, somente é atribuído de forma excepcional - Incidência do disposto no artigo 58, inciso V, da Lei nº 8.245/91 – Não evidenciada excepcionalidade para a sua concessão.

LOCAÇÃO – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Cerceamento de defesa não caracterizado – Demais preliminares rejeitadas – Contrato de locação comercial – Não demonstrada a quitação – Débito incontroverso, relegada à fase executiva a efetiva apuração do montante em aberto – Sentença mantida – Litigância de má-fé não configurada.

Honorários advocatícios de sucumbência majorados, em aplicação ao disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por RADIO CLÍNICA SANTA CRUZ LTDA (fls. 221/242) contra a r. sentença de fls. 212/218, proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo, Dr. Daniel D'Emídio Martins, que julgou parcialmente procedente a ação de despejo cumulada com cobrança, movida por VEPA – VARGEDO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA em face da apelante e de TADAO MORI e ELIZABETH HADDAD MALAVAZZI MORI, para rescindir o contrato firmado entre as partes, decretar o despejo da apelante, bem como para condenar os réus a pagarem à autora o valor dos aluguéis e encargos devidos e que se encontrem em aberto até a efetiva desocupação, acrescido da multa

contratual, corrigidos e acrescidos de juros de mora desde cada vencimento. Sucumbentes, foram também os réus condenados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação.

Inicialmente, requer a apelante a concessão de efeito suspensivo ao recurso. Ainda preliminarmente, sustenta a ocorrência de cerceamento de defesa pela falta de produção das provas que requereu. Alega ainda, julgamento extra petita. Discorre sobre os fatos, menciona os pagamentos feitos por ela, insistindo na tese de ausência de débito. Discute os honorários advocatícios contratuais e a cobrança indevida formulada pela apelada. Cita precedentes. Defende a indenização por benfeitorias e fundo de comércio. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 255/279, pela manutenção da r. sentença, com preliminar de não conhecimento do recurso e com pedidos de majoração dos honorários advocatícios e de condenação da apelante como litigante de má-fé.

Os apelados Tadao e Elizabeth não recorreram, tampouco apresentaram contrarrazões.

Manifestações favoráveis ao julgamento virtual (fls. 285 e 287).

É o relatório.

Inicialmente, rejeito a preliminar de não conhecimento arguida em contrarrazões, eis que o recurso interposto justamente pede a reforma da r. sentença no que diz respeito aos pedidos acolhidos pelo MM. Juízo ao julgar o feito, não se tratando de mera repetição de argumentos ou de peça genérica como alegado.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos, salvo com relação à decretação do despejo, pois não vislumbrado motivo excepcional justificador da flexibilização da prescrição do disposto no artigo 58, inciso V, da Lei nº 8245/91.

Em verdade, por opção legislativa, nas causas

que tenham por objetivo a rescisão da locação, “os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo” (art. 58, inciso V, da Lei 8.245/91).

A esse respeito, anota Gildo dos Santos, ao comentar o artigo 58, da Lei nº 8.245/91:

“... Por fim, todas as apelações das sentenças, nas diversas causas relacionadas à locação, serão recebidas apenas no efeito devolutivo, de modo que, com isso, se acrescentou mais uma série de ações no restrito rol daquelas cujas apelações têm apenas esse efeito (CPC, incisos I a VI do art. 520)”. (Locação e Despejo, Comentários à Lei 8.245/91, Gildo dos Santos, 5ª ed., Ed. RT, pág. 425).

Somente motivo excepcional autorizaria a flexibilização dessa prescrição legal.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. Ação julgada procedente. Recurso de apelação recebido somente no efeito devolutivo, nos termos do artigo 58, V, da Lei 8.245/91. Não evidenciada excepcionalidade para a concessão de efeito suspensivo. Desnecessidade de se aguardar o julgamento do recurso de apelação para processamento do cumprimento provisório de sentença. RECURSO PROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2166744-53.2020.8.26.0000; Relator: Rosangela Telles; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2020; Data de Registro: 05/08/2020)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. RESIDENCIAL. DESPEJO POR FALTA DE

PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. Prestação de caução. Desnecessidade nas ações fundadas no art. 9º da lei 8.245/1991. Inteligência do art. 64 do mesmo diploma legal, com as alterações introduzidas pela lei 12.112/2009. Precedentes. Efeitos decorrentes da pandemia mundial provocada pela COVID-19 que não são suficientes, por si só, para justificar a suspensão da ordem de execução de despejo coercitivo, notadamente ante a inexistência de fundamentos legais ou de circunstâncias particulares do caso concreto, a ensejar decisão excepcional sobre a questão. Decisão agravada mantida. RECURSO NÃO PROVIDO". (TJSP; Agravo de Instrumento 2053518-70.2020.8.26.0000; Relator: Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/07/2020; Data de Registro: 19/07/2020)

E, no caso presente, não vislumbro a presença desse motivo excepcional justificador.

Frise-se que o cumprimento do despejo, por si só, não é fundamento jurídico para o perigo de dano de difícil reparação, em que pesem os argumentos da apelante.

Presentes os pressupostos recursais, conheço do recurso, recebendo-o em seus regulares efeitos, mas nego-lhe provimento.

Afasto o alegado cerceamento de defesa.

Para a formação de convencimento, tem o julgador liberdade na apreciação das provas (artigo 371 do Código de Processo Civil), podendo indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias (artigo 370 do Código de Processo Civil).

Presentes nos autos elementos suficientes ao convencimento do magistrado, desnecessária a produção de todas as provas requeridas, sem qualquer ofensa ao princípio da ampla defesa.

Ademais, a prova pretendida pela apelante se faz pela via documental, entendendo ela ter reunido aos autos elementos suficientes para a improcedência da ação.

Os documentos reunidos aos autos, que retratam os termos do pacto firmado entre as partes, com análise dos fatos alegados, dispensavam a produção de outras provas para o deslinde da controvérsia.

Também não há que se falar em julgamento *extra petita*, tema genericamente suscitado no recurso, sem relação com o caso dos autos.

Superadas estas questões, passo a decidir o mérito.

Incontroverso terem as partes firmado contrato de locação comercial do imóvel descrito na petição inicial, prorrogado por prazo indeterminado, apontada inadimplência pela locadora com relação a aluguéis e encargos locatícios, conforme relacionado na planilha de fls. 65, na qual se baseou a condenação ora questionada.

Como ensina Gildo dos Santos em sua obra *Locação e Despejo, Comentários à Lei 8.245/91 a “primordial obrigação de quem usa coisa alheia é pagar o preço por essa utilização, além dos respectivos encargos”* (ed. RT, 5ª ed., São Paulo, pág. 117).

A prova do pagamento é a quitação, nos termos do artigo 320, do Código Civil, o que, para o período apontado como de inadimplência, não há nos autos. Prova documental, destaque. Inócua a produção de prova oral a respeito.

Era ônus da locatária a comprovação dos fatos extintivos da pretensão deduzida pela locadora (artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil), o que não logrou fazer.

Embora a apelante questione o montante efetivamente devido, sua alegação é no sentido de inexistir qualquer débito.

Sem razão nesse ponto.

Como bem observado pelo magistrado, cabia a ela a prova inequívoca de quitação de todos os valores ditos como

inadimplidos, abrangendo aluguéis e encargos (Iptu e contas de consumo).

A esse respeito, não obstante a controvérsia a respeito dos depósitos efetuados pela locatária, inexistente prova concreta de quitação da totalidade das obrigações cobradas nos autos, razão pela qual correta a procedência da ação a esse respeito.

Apenas a título de IPTU, os documentos reunidos não correspondem a pagamentos que tenham sido realizados pela locatária, mas apenas certidão negativa de débito, que corroboram a alegação da locadora de que tais valores foram por ela própria quitados, sem o respectivo ressarcimento.

Dessa prova a apelante não se desincumbiu.

Assim, correta a r. sentença ao declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e ao condenar a requerida a pagar à autora os alugueres e encargos que se encontrem em aberto, devidamente corrigidos e acrescidos de juros.

Para o que aqui interessa, ainda que as partes divirjam a respeito do montante efetivamente devido, não há dúvidas da existência de valores inadimplidos, questão a ser oportunamente apurada na fase executiva.

No que diz respeito à pretensão de retenção de benfeitorias e fundo de comércio, seu recurso não comporta melhor sorte.

Consta expressamente do contrato a esse respeito, no parágrafo sexto (fls. 26), que a locatária se beneficiou de um desconto durante toda a vigência do contrato, exatamente para compensar as benfeitorias e reformas que se fizeram necessárias para adaptar o imóvel às suas atividades comerciais.

Ainda, no parágrafo nono, também consta que cabe à locatária restaurar o imóvel às condições originais, expressamente disposto que inexistente direito de retenção por benfeitorias e obras.

A questão do fundo de comércio também já foi devidamente analisada, tratando-se de tema estranho aos autos, pois pertinente a ação renovatória, não de despejo e cobrança, como bem

observado na r. sentença.

Consequentemente, descabida a alegação de cobrança indevida, limitada a pretensão da locadora aos aluguéis e encargos devidos pela locatária de acordo com os termos do contrato, era mesmo de rigor a procedência da ação tal como constou.

Da mesma forma, não há qualquer menção na planilha de fls. 65 a cobrança de honorários contratuais, não se justificando a insurgência nessa parte.

Por sua vez, anoto não ser o caso de condenação de nenhuma das partes por litigância de má-fé, pois ocorreu somente a utilização normal dos recursos previstos na legislação processual vigente para defesa dos direitos dos quais entendem ser detentoras. Não vislumbro qualquer das hipóteses previstas no art. 80 do Código de Processo Civil.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11 do Novo Código de Processo Civil, levando-se em consideração o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado e o tempo exigido, de rigor a majoração da verba honorária de sucumbência a ser paga pela apelante de 10 para 12% do valor atualizado do débito.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator