



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1007235-51.2021.8.26.0006

Registro: 2024.0000380427

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007235-51.2021.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes EMPURRA O JIPY LANCHONETE E ESTACIONAMENTO LTDA, EDIMA CALDEIRA DE e CÍCERO CEZAR DE ALENCAR NUNES, são apelados NANCY APARECIDA ALVES FERREIRA e ANTONIO PERESTRELO FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitada a preliminar, negaram provimento, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1007235-51.2021.8.26.0006

1ª Vara Cível do Foro Regional da Penha de França/SP

**Apelante: EMPURRA O JIPY LANCHONETE E ESTACIONAMENTO LTDA,
CÍCERO CEZAR DE ALENCAR NUNES e EDIMA CALDEIRA DE ALENCAR
NUNES**

**Apelados: NANCY APARECIDA ALVES FERREIRA e ANTONIO
PERESTRELO FERREIRA**

MM. Juiz de Direito: Dr. ÁLVARO LUIZ VALERY MIRRA

VOTO Nº 38.545

APELAÇÃO CÍVEL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C COBRANÇA. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Inadimplemento incontroverso. Alegação de que o valor da dívida foi objeto de acordo. Inconsistência. Ausência de prova do novo ajuste. Tratando-se de dívida em dinheiro, somente a prova de quitação regular elide a pretensão dos autores. Sentença mantida. PRELIMINAR AFASTADA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto nos autos da **ação de despejo por falta de pagamento** ajuizada por **Nancy Aparecida Alves Pereira e Antonio Perestrelo Ferreira** contra **Empurra o Jipy Lanchonete e Estacionamento Ltda, Cícero Cezar de Alencar Nunes e Edima Caldeira de Alencar Nunes**, em que proferida a r. sentença de fls. 187/191 que assim dirimou a controvérsia:

*“Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a demanda,
decreto o despejo pleiteado, concedendo à ré Empurra o Jipy o*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1007235-51.2021.8.26.0006

prazo de 15 dias para a desocupação voluntária do imóvel (art. 9º, III, e art. 63, § 1º, “a” e “b”, da Lei n. 8.245/91). Condeno a ré pessoa jurídica e os réus Cícero e Edima, em caráter solidário, ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios vencidos até a prolação da sentença e dos que se vencerem até a efetiva desocupação do imóvel, com os encargos contratualmente previstos, deduzidos os valores pagos, na forma acima estabelecida. O valor final devido pelos réus será apurado em liquidação de sentença.

Condeno, ainda, os réus ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.”

Inconformados, apela os demandados a fls. 196/201. Aduzem a preliminar de nulidade por ocorrência de cerceamento de defesa. No mérito, asseveram que celebraram acordo com a Administradora do Imóvel para redução dos locativos. Afirmam que realizaram o pagamento dos alugueis, nos termos pactuados. Apontam erros nos valores cobrados, o que impõe a necessária remessa dos autos à Contadoria Judicial.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade. Contrarrazões a fls. 239/247.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1007235-51.2021.8.26.0006

Cuidam os autos de **ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança**. Narram os autores que locaram o imóvel situado na Rua São Severo, 138, nesta Capital, aos requeridos para fins não residenciais pelo prazo de 48 meses, com término do contrato previsto para 16 de agosto de 2020, mediante aluguel mensal de R\$ 1.247,87. Relatam que os locativos vencidos a partir julho de 2020 não foram pagos, ao que requererem o despejo dos requeridos, com a retomada do imóvel, além da cobrança da obrigação pecuniária

Forçoso convir que o posicionamento adotado pelo douto magistrado de origem, deve ser mantido pelos seus bem lançados e alicerçados fundamentos.

Afasta-se a preliminar de nulidade por ocorrência de cerceamento de defesa. O juiz é o destinatário da prova. Cabe-lhe, mercê da dicção do art. 370 do CPC, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias. Logo, a iniciativa do magistrado *a quo* de prestar, definitivamente, a tutela jurisdicional, sem determinar a produção de outras provas, não consubstancia cerceamento de defesa.

Com relação ao mérito, não há justificativa jurídica capaz de inviabilizar a rescisão do contrato de locação e consequente decreto de despejo dos réus, pois incontroverso o inadimplemento contratual.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1007235-51.2021.8.26.0006

Isto porque, o pagamento se prova mediante a exibição do recibo de quitação (Cód. Civil, art. 320).¹ Sobre o tema, pertinentes as considerações tecidas por **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.”²

Deveras, competia aos apelantes o ônus da exibição de prova do fato extintivo do direito do autor, à luz do art. 373, II, do CPC. Além disso, não há prova que a cobrança excede aos termos do contrato em análise.

Assim, diante das circunstâncias da lide, existindo disposição contratual expressa, tem-se que qualquer repactuação da prestação deveria ser comprovada por escrito com anuência do locador, consoante interpretação do art. 472 do Cód. Civil e do princípio do paralelismo das formas, o que não ocorreu, a revelar que a manutenção do édito monocrático é medida de rigor.

Em suma, a manutenção do édito monocrático é medida de rigor, com majoração dos honorários sucumbenciais em mais 5%, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

1 Art. 320. A quitação que sempre poderá ser dada por instrumento particular, designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1007235-51.2021.8.26.0006

Postas estas premissas, **afastada** a preliminar, **nega-se provimento** ao recurso.

Antonio (Benedito do) **Nascimento**
RELATOR