



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**Registro: 2025.0000277858**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1088788-61.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANA PAULA MARIN BOGOSSIAN, é apelado KASA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**FERREIRA DA CRUZ**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº 1088788-61.2023.8.26.0100.**

Apelante: Ana Paula Marin Bogossian.

Apelada: Kasa Negócios Imobiliários Ltda Epp.

Ação: Declaratória.

Origem: 16ª Vara Cível Central de São Paulo.

Juiz de 1ª instância: Dr. Felipe Poyares Miranda.

**Voto nº 14.595.**

**LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL.** Cerceamento de defesa que não se identifica na espécie. Magistrado que expôs satisfatoriamente as razões do seu convencimento, suficiente a prova documental e oral produzida. Ré que se dirigiu até o imóvel, identificou-se como uma das proprietárias e, sem justificativa razoável, tomou as chaves do segurança, a acessar o local sem autorização. Esbulho e a consequente violação contratual configurados, a justificar a aplicação de multa, descontada dos aluguéis no quinhão que lhe compete. Irrelevante a discussão sobre a existência de alarme. Tese de entrega das chaves não deduzida em primeiro grau, a indicar indevida inovação recursal e supressão de instância. Solidariedade afastada. Ré que foi a única responsável pelo descumprimento do ajuste. Termo aditivo válido, no qual os demais locadores e coproprietários reconhecem a conduta arbitrária e ilegal da requerida, a concordar com a infração contratual. Litigância de má-fé que não se verifica na espécie. Sentença mantida. Honorários majorados. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 704/711, não declarada (fls. 723/725), cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido para *reconhecer a exigibilidade da multa contratual no valor de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), a ser paga pela Requerida à Requerente, por meio de desconto do valor de aluguel no quinhão que lhe compete mensalmente, até a satisfação integral do débito, devendo haver o depósito judicial mensal do aluguel correspondente ao quinhão atribuído à requerida.*

Busca o polo passivo a reforma e/ou anulação do *decisum* monocrático porque: a) verificou-se falso testemunho e cerceamento de defesa; b) teve posse das chaves somente no dia 08.02.2032; c) compareceu no local porque tinha recebido mensagens da empresa de segurança informando que o alarme havia disparado por diversas vezes; d) não houve esbulho possessório ou infração contratual; e) é inviável a cobrança de multa apenas da coproprietária; f) o valor deve ser proporcional ao seu quinhão; g) o aditivo contratual não teve a sua anuência e deve ser considerado nulo; h) a autora litiga com má-fé; i) os depósitos devem ser realizados na sua conta até o fim da lide (fls. 742/766).

Tempestiva e preparada (fls. 767/769 e 807/810), vieram aos autos contrarrazões (fls. 785/796).

É a síntese do necessário.

*Prima facie*, de cerceamento de defesa não há falar, notadamente porque o magistrado aclarou – de modo lógico<sup>1</sup> – as razões<sup>2</sup> do seu convencimento<sup>3</sup>, suficiente a prova documental e oral produzida.

A r. sentença, portanto, nada tem de nula, visto que atendeu – à saciedade – o comando do art. 93, IX, da CF, com clara fundamentação.

Vale a lembrança de que o juiz singular é o destinatário da prova.

Fixadas tais premissas, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite seja ela mantida com arrimo nos seus próprios fundamentos, *ex vi* do art. 252 do Regimento Interno desta Corte<sup>4</sup>; como admite o STF e o STJ.

---

<sup>1</sup> CPC, art. 371.

<sup>2</sup> CPC, art. 489, II.

<sup>3</sup> STJ, AgRg AI 162.089-8, rel. Min. Carlos Velloso, j. 12.12.1995.

<sup>4</sup> “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

*Reveste-se de plena legitimidade jurídico-constitucional a utilização, pelo Poder Judiciário, da técnica da motivação "per relationem", que se mostra compatível com o que dispõe o art. 93, IX, da Constituição da República. A remissão feita pelo magistrado – referindo-se, expressamente, aos fundamentos (de fato e/ou de direito) que deram suporte a anterior decisão (ou, então, a pareceres do Ministério Público ou, ainda, a informações prestadas por órgão apontado como coator) constitui meio apto a promover a formal incorporação, ao ato decisório, da motivação a que o juiz se reportou como razão de decidir. Precedentes.<sup>5</sup>*

*No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes.<sup>6</sup>*

Com efeito, consoante o correto silogismo estruturado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Felipe Poyares Miranda:

*Com efeito, no seu depoimento pessoal prestado em audiência, o preposto da parte autora KAZA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, Sr. Evandro, declarou em síntese que a data de entrega da chaves foi primeiro de fevereiro de 2023. Recebeu uma ligação do senhor Zacharias, que ele é o dono da empresa de segurança que o depoente contratou para deixar no local para tomar conta ali. Ele ligou próximo a um 22 horas, entre 21 e 30 e 22 horas. Ele ligou e falou que a senhora Ana Paula tinha ido até imóveis. Foi em 11 de fevereiro, era inclusive, estava tendo um bloco de Carnaval e o depoente se recorda bem dessa data. Uma semana antes o segurança falou isso tem*

<sup>5</sup> STF, AI no AgR-ED 825.520/SP, rel. Min. Celso de Mello, j. 31.05.2011.

<sup>6</sup> STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018. Em igual sentido e da mesma Corte: REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

*que reforçar a segurança aqui na avenida porque tem bloco de Carnaval. Era o Zacharias falando que a senhora Ana Paula, eu tinha ido ao imóvel e colocado o segurança da noite, que era o senhor Maurício para fora do imóvel. Eu vou ter que falar para o Maurício embora, porque não tem onde ele ficar. O depoente falou para ele, aguarda só um minutinho que eu vou ligar para o senhor Alberto, que é a pessoa que eu mais tinha contato. O senhor Alberto, acho que demorou uns 3040 minutos. Ele levou a chave até o local, e aí o Zacharias confirmou que o senhor Alberto tinha levado a chave lá. Tudo que envolveu até a preocupação naquela naquela noite, onde ocorreu o fato em que ela retirou o segurança e a preocupação do Zacharias em ligar e falou assim, olha, a gente vai deixar sem segurança, mas tem bloco de Carnaval nessa noite e é um risco para o imóvel de vandalismo e tudo mais. O depoente se recorda é que a família concordou com a cobrança de multa.*

*No seu depoimento pessoal prestado em audiência, aparte ré ANA PAULA MARIN BOGOSSIAN declarou em síntese que não entregou as chaves para o inquilino em nenhum momento. Não entregou em nenhum momento e quem entregou a chaves, inclusive me avisando que iria entregar, foi o tio Alberto. Na data posterior à dia 11, provavelmente deve ter sido naquela semana ou no próprio dia 11. Ele disse que ele iria entregar coisa que a depoente concordou, porque uma vez que ele entregaria diretamente para os inquilinos. No dia 11 estava em reunião a tarde toda de trabalho e a pessoal da empresa de monitoramento da DT monitoramento ficou ligando durante bastante tempo até o atender, porque estava em reunião e disseram que o imóvel estava tocando alarme, que inclusive eles mandariam provavelmente algum momento um carro para lá. Longe do imóvel e que o alarme estava tocando e pediram para a depoente comparecer no imóvel para ver o que estava*

*acontecendo. Ficou com muito receio de uma invasão, de uma possível depredação no imóvel e pedir inclusive com medo de, sozinha, pedir para uma para uma pessoa que era que estava com ela na reunião ir comigo até o imóvel e aí foi ao imóvel. Chegando lá, o guarda completamente desorientado, não sabia. O pessoal da empresa de monitoramento não havia conseguido falar com ninguém, então também ele não. Achou por bem pegar a chave da mão dele, uma vez que se guarda, era contratado meu até então. Pegou a chave para que pudesse entregar diretamente para o inquilino.*

*A testemunha da autora ALBERTO BOGOSSIAN declarou em síntese que as chaves foram entregues antes do dia primeiro de fevereiro. Tem uma cópia, sabe que foi dia primeiro de fevereiro, porque dia 2 de fevereiro foi seu aniversário. No dia 11 de fevereiro, o Evandro (grupo Kasa) ligou que ela havia ido na casa, retirado a chave do segurança. Falou que Ana Paula foi lá e tirou a chave da mão de segurança. Ela se intitulou uma das sócias da casa e retirou a chave na mão de segurança. Foi e levou outra chave para ele, porque o contrato estava feito já já estava tudo assinado, tudo correto. Não sabe porque a senhora Ana Paula foi lá e pegou a chave do segurança.*

*A testemunha da autora ZACARIAS ROCHA DA SILVA declarou em síntese que a entrega das chaves foi em 1º de fevereiro de 2023. Ana Paula abordou os seguranças do imóvel em 11/2/2023. Se identificou como proprietária do imóvel. Ela tomou a chave do da mão dele, pediu para que ele se retirasse, e aí o imóvel ficou na posse dela. Não deu motivo para pegar a chave. O imóvel não tem alarme, alarme, não tem alarme, só que como é que tem um bom alarme com o segurança, estava dentro do imóvel, não tem como ligar o alarme é se o imóvel tem um segurança dentro, não tem como, nem sabe. Não teve barulho, disparo*

*nenhum, nada, disparo de alarme.*

*A testemunha da autora MAURÍCIO PRIMO DE OLIVEIRA declarou em síntese que as chaves do imóvel foram entregues em 1/2/2023. Em 11/2/2023, Ana Paula foi até o imóvel e retirou as chaves do mesmo. Não falou porque estava retirando as chaves. O imóvel não tem alarme.*

*Os pontos controvertidos foram completamente esclarecidos. Em que pesem as alegações da parte ré, as pessoas ouvidas em audiência esclareceram que as chaves foram entregues em 1/2/2023, confirmando ainda, que em 11/2/2023, Ana Paula retirou as chaves e se apossou do imóvel, sem justificativa plausível. A infração contratual, portanto, restou comprovada, sendo que a alegação de que o alarme do imóvel teria disparado não autorizada a retirada do locatário da posse do bem, sendo que a medida adequada por parte da co-locadora seria apenas de entrar em contato com a empresa de segurança para resolver a questão. Não havia risco de segurança, na medida em que o imóvel era guardado pelo segurança contratado pelo locatário, não havendo razão para a atitude tomada pela ré, que configurou infração contratual.*

*Portanto, da análise das fartas provas documentais e orais produzidas, verifica-se que da análise da cláusula quarta do aditamento do contrato de locação de fls. 37/40, vários locadores concordaram na aplicação da multa por infração contratual.*

*Com a produção da prova oral, foram esclarecidos os pontos fáticos contraditórios, sendo confirmada a prática de ilícito praticado pela requerida, que se dirigiu ao local e usurpou a posse do imóvel.*

*Em 11 de fevereiro de 2023, a Requerida compareceu ao imóvel e se identificou ao segurança Maurício como uma das proprietárias e, sem justificativa razoável, tomou-lhe as chaves, acessou o*

*imóvel sem autorização, trancou as portas e dispensou o segurança daquele local. A posse somente foi reestabelecida pela colaboração dos coproprietários, que não concordaram com a atitude arbitrária da Requerida e providenciaram de imediato novas chaves à Requerente. A infração cometida pela Requerida se sujeita à aplicação de multa nos termos da Cláusula 'F', '11', do Contrato de Locação, no valor correspondente a três alugueres vigentes à época da infração, de R\$ 330.000,00, sendo, pois, procedentes os pedidos (fls. 708/710).*

Incontroverso que a recorrente esteve no imóvel no dia 11.02.2023. Segundo ela, isso ocorreu *após receber diversas ligações da empresa ADT monitoramento, em virtude do disparo do alarme por diversas vezes, oportunidade em que pegou as chaves com o segurança, para entregar pessoalmente para a Requerente (sic) (fls. 243).*

A discussão sobre a existência de alarme é irrelevante, pois ainda que tivessem ocorrido os disparos, nada justifica a sua atitude de entrar na loja, somente por ser proprietária do bem, e pegar as chaves com o segurança.

De fato, a situação poderia ter sido resolvida se a ré tivesse entrado em contato com a locatária para avisar o que estava acontecendo.

Importante ressaltar que o tópico sobre a entrega das chaves não foi objeto da defesa (fls. 230/255), a indicar inovação recursal incabível e a violar o duplo grau de jurisdição, motivo pelo qual o recurso, neste ponto, sequer merece conhecimento.

Ainda que assim não fosse, a despeito de constar na apelação que *a Araújo Imóveis só entregou as chaves para a Apelante em 08 de fevereiro de 2023 (sic) (fls. 751)*, conforme esclarecido na instrução (fls. 661), inclusive por um dos

coproprietários, existia mais de uma chave do imóvel, cuja cópia havia sido entregue à autora antes do esbulho, em 01.02.2023, a arredar a tese de falso testemunho dos demais depoentes.

Configurado, portanto o esbulho e a consequente violação contratual, nos termos da cláusula "F", item 11 (fls. 27), não havendo falar em solidariedade; a uma, porque Ana Paula foi a única responsável pelo descumprimento do ajuste<sup>7</sup>, a duas, porque o objeto desta demanda se restringe ao reconhecimento da exigibilidade da multa.

Importante ressaltar que foi coligido aos autos o termo aditivo (fls. 37/40), considerado válido<sup>8</sup>, no qual os demais locadores e coproprietários Alberto Bogossian e Roger Bogossian reconhecem a conduta *arbitrária e ilegal (sic)* (item 1 – fls. 39) da requerida, a concordar com a infração contratual e a aplicação da multa dirigida exclusivamente à ré (item 3 – fls. 39).

Quanto ao pagamento, já restou determinado na r. sentença que será realizado *por meio de desconto do valor de aluguel no quinhão que lhe compete mensalmente, até a satisfação integral do débito, devendo haver o depósito judicial mensal do aluguel correspondente ao quinhão atribuído à requerida* (fls. 711 – g.n.).

A questão do depósito já foi decidida às fls. 594. Eventual ausência de pagamento transborda os limites desta lide e deverá ser abordada em via própria.

Anoto, por fim, que a conduta da autora não se assemelha a nenhuma das hipóteses previstas nos arts. 80 e 81 do CPC, a não se verificar na espécie litigância de má-fé.

Sucumbente na sua pretensão<sup>9</sup>, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária devida pela

<sup>7</sup> CC, art. 1.314, párr. ún.

<sup>8</sup> CC, art. 1.325, § 1º.

<sup>9</sup> STJ, AgInt nos ED em AREsp 762.075/MT, rel. Min. Felix Ficher, j. 19.12.2018; AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 09.08.2017; ED no AgInt no REsp 1.573.573/RJ, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 04.04.2017.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

apelante para 15% da condenação.

*Ex positis*, pelo meu voto, NEGA-SE  
PROVIMENTO ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** –  
em princípio – julgados de modo virtual<sup>10</sup>, **salvo** interesse público  
e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ  
Relator

---

<sup>10</sup> TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.