



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278881

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013689-08.2021.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que são apelantes EMERSON JANER DORAZZIO – ME. e MARILEIDE PEREIRA DA SILVA, é apelado FLAMINGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGROPASTORIS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 36653

APELAÇÃO Nº: 1013689-08.2021.8.26.0019

COMARCA: AMERICANA

APTE.: MARILEIDE PEREIRA DA SILVA

**APDA.: FLAMINGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E
AGROPASTORIS S/A**

APDA.: EMERSON JANER DORAZZIO - ME.

AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. Autora que requer o decreto de despejo do locatário e a cobrança de multa contratual em face do locatário e da fiadora. Pedido reconvenicional do locatário para afastar a obrigação de contratação de seguro-incêndio, ou, subsidiariamente, condenar a autora a ressarcir os custos com a mudança para o imóvel. Sentença de parcial procedência da ação principal e de improcedência da reconvenção. Apelo da ré-fiadora. Ré-fiadora que não apresentou defesa técnica no prazo legal. Não obstante, argumentos em sede recursal que são os mesmos utilizados pelo réu-locatário em sede de contestação. Possibilidade de conhecimento das razões recursais da ré-fiadora. Mérito. Ausência de controvérsia acerca da existência da locação, a ocupação do imóvel e a ausência de contratação de seguro-incêndio previsto no contrato. Réus que imputam a culpa pela ausência de contratação às seguradoras, ao não ofertar apólices que cobrissem os riscos da atividade exercida, consistente na coleta e armazenamento de materiais para reciclagem. Contudo, dever do locatário em buscar a viabilidade de contratação da apólice antes de celebrar a locação. Risco inerente à atividade exercida pelo locatário. Pretensão de afastamento da obrigação de contratação do seguro-incêndio que modificaria de forma desproporcional o equilíbrio contratual entre as partes, ao transferir riscos da atividade econômica do locatário ao imóvel da locadora. Rescisão contratual devida, com aplicação da multa compensatória. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de “AÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO LEGAL E CONTRATUAL” (*sic*) ajuizada por

FLAMINGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E
AGROPASTORIS S/A em face de EMERSON JANER DORAZZIO
– ME e MARILEIDE PEREIRA DA SILVA.

Contestação com reconvenção às fls. 36/46.

Dispensada a audiência de conciliação, a r.
sentença de fls. 125/129 (disponibilizada no DJe de 07/11/2024 –
fls. 131) julgou antecipadamente a ação nos seguintes termos:

*“Julgo parcialmente procedente a ação, para condenar os
requeridos ao pagamento de R\$ 11.400,00, com correção
monetária a partir da notificação de fls. 21 e juros de
1% ao mês a partir da citação.*

*Condeno os requeridos ao pagamento das custas
processuais e honorários advocatícios, que fixo em 12%
sobre o valor corrigido da condenação (art. 86, par.
único, CPC).*

*Julgo improcedente a reconvenção e condeno o réu
reconvinte ao pagamento das custas e honorários
advocatícios, que fixo em 15% sobre o valor corrigido
da causa reconvencional.”*

Inconformada, apela a ré-fiadora (fls. 132/136).

*Alega que “os Locatários, sempre alugaram
terrenos e faziam barracão para trabalhar, conforme comprova o
contrato de locação anterior, anexo”, e que “Como a locação era de
terreno, os Locadores das antigas locações nunca exigiram que os
Locatários apresentassem seguro contra incêndio do imóvel”.*

*Sustenta que “A APELANTE E LOCATÁRIOS
DESCONHECIAM A RECUSA DAS SEGURADORAS EM
REALIZAR SEGURO CONTRA INCÊNDIO PARA A ATIVIDADE
EXERCIDA”.*

Requer o provimento do recurso, para julgar

improcedente a ação.

Tempestivo o recurso, ausente o recolhimento do preparo.

Contrarrazões pela autora às fls. 140/142.

O r. despacho de fls. 146/147 intimou a apelante a efetuar o recolhimento em dobro das custas de preparo no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de deserção.

Preparo recolhido às fls. 152/154.

É o relatório.

Trata-se de ação de despejo e cobrança de multa contratual em razão de inadimplemento do locatário.

Narra a autora que firmou contrato de locação não residencial com o réu EMERSON JANER DORAZZIO – ME, tendo a ré MARILEIDE PEREIRA DA SILVA figurado como fiadora, para a utilização de seu imóvel no ramo de coleta e armazenamento de materiais recicláveis.

Relata que a cláusula 5ª do contrato previa a obrigação de contratação de seguro contra incêndio pelo tempo de vigência da locação. Contudo, decorridos mais de 15 (quinze) dias da assinatura, os requeridos não apresentaram a apólice do seguro, caracterizando infração contratual.

Ao final, requer a rescisão da locação e a aplicação da multa contratual prevista na cláusula 15ª.

Regularmente citado, o réu EMERSON JANER

DORAZZIO – ME apresentou contestação, alegando que a recusa na contratação da apólice exigida decorreu das próprias seguradoras, tendo em vista que os seguros existentes não cobririam os riscos provenientes de incêndio para as atividades de coleta e armazenamento de material para reciclagem. Sustenta que o imóvel foi entregue pela locadora sem condições de uso, necessitando de religação de energia em razão da existência de dívida de R\$38.000,00 anteriores à locação. Em sede de reconvenção, requer o reconhecimento do adimplemento substancial do contrato, afastando a cláusula que prevê a obrigação de contratação do seguro-incêndio sem que haja a rescisão do contrato, ou, subsidiariamente, em caso de rescisão, a condenação da autora a ressarcir os gastos com a mudança para o imóvel, no valor de R\$5.249,50.

Regularmente citada, a ré MARILEIDE PEREIRA DA SILVA deixou de apresentar defesa técnica (fls. 89).

A r. sentença de fls. 125/129 julgou parcialmente procedente a ação e improcedente a reconvenção, condenando solidariamente os requeridos ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula 15^a, se insurgindo a ré-fiadora.

Inicialmente, há de se observar que a requerida MARILEIDE PEREIRA DA SILVA deixou de contestar a pretensão autoral no prazo legal, de forma que é defeso alegar matéria fática não suscitada em primeira instância, sob pena de configurar inovação recursal prejudicial ao contraditório.

Entretanto, observa-se que suas razões recursais utilizam os mesmos argumentos constantes na defesa do réu-

locatário, havendo nítida identidade de interesses no polo passivo, sendo possível a reanálise das circunstâncias fáticas da ação.

Do que se extrai dos autos, não há controvérsias acerca da existência do contrato de locação, a ocupação do imóvel e a ausência de contratação de seguro incêndio por parte dos réus.

A tese defensiva dos requeridos consiste em imputar culpa a terceiros pela impossibilidade de contratação do seguro-incêndio, tendo em vista que *“foram as seguradoras que recusaram a fornecer o seguro em decorrência da atividade exercida pela locatária”* (fls. 135).

Não obstante, em que se pese o esforço argumentativo dos réus, evidente que referida impossibilidade decorreu de fortuito interno às atividades exercidas.

Como bem ressaltou a r. sentença, *“caberia à requerida, antes de celebrar contrato de locação, assumindo a obrigação de contratar o seguro, conhecer a demanda do mercado a esse respeito”* (fls. 127).

Não há o que se falar, portanto, em culpa exclusiva de terceiros no descumprimento da cláusula 15ª do contrato, sendo imperioso o reconhecimento da responsabilidade do locatário ao não cuidar de assegurar a existência de oferta adequada de seguro-incêndio para a atividade a ser exercida no imóvel da autora.

Anote-se ainda que a pretensão de manter o contrato de locação sem a vigência de seguro-incêndio implicaria em desproporcional alteração do equilíbrio contratual, ao

imputar os riscos da atividade exercida pelo locatário ao imóvel da locadora.

E, reconhecido o descumprimento contratual por parte do locatário, imperioso que haja a rescisão contratual com aplicação da multa não compensatória prevista na cláusula 15ª, no valor de 03 (três) aluguéis vigentes, como bem fez a r. sentença, que fica mantida por seus próprios e bem lançados fundamentos.

A matéria versada na presente ação fica inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

O presente apelo foi interposto sob a égide do atual CPC, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em recurso (art. 85, § 1º, CPC). Assim, majoro os honorários advocatícios devidos pela ré-apelante para os patronos da autora de 6% (1/2 de 12%) para 7,5% (1/2 de 15%) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11º, do CPC.

MARY GRÜN

Relatora