



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000284462

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019879-22.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ALEX REIS SERVIÇOS DE FISIOTERAPIA LTDA., é apelada ALZIRA APARECIDA SABBATINI DRUMOND VON ATZINGEN.

ACORDAM, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 25 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto 7483

Apelação 1019879-22.2023.8.26.0114

Apelante: ALEX REIS SERVIÇOS DE FISIOTERAPIA LTDA.

Apelada: ALZIRA APARECIDA SABBATINI DRUMOND VON ATZINGEN

Interessados: CLAUDIO CATELAR e IRACEMA DE AZEVEDO LIMA CATELAR

Origem: Campinas – 5ª Vara Cível

MM. Juiz: Leonardo Manso Vicentin

APELAÇÃO – Locação de imóvel. Rescisão contratual com inexigibilidade de débito.

Respeitável sentença de improcedência da ação principal, e procedente a reconvenção que condenou a autor ao pagamento da multa rescisória no valor de R\$8.900,00.

Insurgência da autora defendendo ser a multa indevida, visto que a rescisão antecipada do contrato não se deu por sua culpa, mas da ré que tentou locar imóvel fora dos padrões de segurança e qualidade. Subsidiariamente, que seja a multa reduzida levando-se em consideração que a locação durou apenas 8 dias, em atenção ao princípio da razoabilidade e proporcionalidade.

Parte autora que assinou o “Termo de Vistoria Inicial” no qual há o detalhamento de todos os pontos do imóvel que necessitava de consertos e reparos, com mais de 300 fotos, tendo expressamente aceitado a receber as chaves em tais condições. Multa rescisória que se impõe.

Multa que se revela excessiva e desproporcional, sendo passível de redução, conforme previsto no artigo 413 do Código Civil. Proporcionalidade na aplicação da multa que não decorre do contrato, mas da lei. Tendo em vista as circunstâncias específicas do caso concreto, a multa compensatória comporta redução para 30%.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra respeitável sentença proferida em ação de rescisão contratual de contrato de locação com inexigibilidade de débito e pedido de tutela de urgência proposta por ALEX REIS SERVIÇOS DE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

FISIOTERAPIA LTDA, CLÁUDIO CATELAR e IRACEMA DE AZEVEDO LIMA CATELAR contra ALZIRA APARECIDA SABBATINI DRUMOND VON ATZINGEN.

A ação principal foi julgada improcedente e a reconvenção procedente para condenar a autora ao pagamento da multa por rescisão antecipada no valor de R\$8.900,00 (p.476/482).

Apela o autor/reconvindo (p. 494/508) pretendendo o reconhecimento de inexigibilidade da multa por rescisão antecipada. Sustenta que compareceu no imóvel por duas vezes para visitar e não vistoriar, mas que, ainda que rapidamente, foi possível constatar que havia alguns reparos a serem feitos como pequenos consertos e pinturas. Destaca que, o contrato estabelece que os locatários têm o prazo de 10 dias para impugnarem o laudo de vistoria inicial, o que foi feito com a elaboração de trabalho técnico de engenharia. Argumenta que os defeitos identificados no imóvel dias após o início da locação prejudicam a fruição da posse do imóvel, sendo vícios que colocam em risco a estrutura do imóvel como um todo e a segurança dos ocupantes, que só foram revelados após a análise técnica. Defende ser a multa indevida, visto que a rescisão antecipada do contrato não se deu por sua culpa, mas da ré que tentou locar imóvel fora dos padrões de segurança e qualidade. Caso seja considerada alguma penalidade, que seja a multa reduzida levando-se em consideração que a locação durou apenas oito (08) dias, em atenção ao princípio da razoabilidade e proporcionalidade.

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 515/526) ressaltando que o autor fez duas visitas ao imóvel acompanhado do corretor da imobiliária, tiraram dúvidas da recente reforma feita e mediram os cômodos para verificar a adequação dos equipamentos. Acrescenta que o autor teve a possibilidade de avaliar o laudo de vistoria feito pela imobiliária que evidenciava o problema de infiltração, optando por firmar o contrato, assumindo o risco de contratar sabendo que precisariam do laudo e aprovação da "ANVISA" para exercer atividades inerentes de clínica de fisioterapia. Salienta que não há recusa formal do órgão oficial – (ANVISA) quanto a liberação de alvará de funcionamento, e que o laudo apresentado traz a opinião de um engenheiro, não sendo resposta do órgão oficial. Conclui que o valor da multa deve ser mantido, visto que o estado do imóvel não compromete sua finalidade de uso.

Recurso tempestivo e preparado (p. 509/510).

É o relatório.

V O T O.

Preservado o convencimento do MM. Juiz, o recurso comporta provimento parcial.

A empresa autora Alex Reis Serviços de Fisioterapia LTDA celebrou

com a ré contrato de locação comercial pelo valor mensal de R\$3.000,00, com início em 15/03/2023, pelo prazo de 24 meses, encerrando-se em 15/03/2025, pois o imóvel seria utilizado como sede de sua atividade de fisioterapia.

Contudo, com apenas oito (08) dias da assinatura do contrato, a locatária desistiu sob alegação de estar inadequado ao uso, em decorrência de defeitos identificados no imóvel dias após o início da locação que prejudicam a fruição da posse, pois colocam em risco a estrutura do imóvel e a segurança dos ocupantes, que só foram revelados após a análise técnica.

Por isso requereu o reconhecimento de inexigibilidade da multa rescisória no importe de R\$8.900,00, por ter o contrato sido rescindido por culpa da locatária.

Ocorre que a locatária assinou o “Termo de Vistoria Inicial” em 13/03/2023 (p. 39/51) no qual há detalhamento de todos os pontos do imóvel que necessitavam de consertos e reparos, inclusive a ré trouxe mais de 300 fotos (p. 115-442) que afirma ter acompanhado o termo de vistoria inicial.

Como destacado na respeitável sentença (p. 479):

“O segundo é que, conforme admitido pelos locatários, consoante termo de vistoria inicial às fls. 39/47, eles receberam o imóvel em objeto da locação com os apontamentos que o imóvel possuía, não sendo cabível alegar que não sabia do estado que se encontrava a casa, ainda mais quando o requerente fez visitas ao imóvel antes de celebrar o contrato.

A propósito, das imagens constantes no mencionado relatório, não se vislumbra a existência de vícios no imóvel que implicassem a impossibilidade de sua habitação e de seu uso para o fim a que se destina.”

Mesmo que houvesse algum vício oculto ou problema grave descoberto nos primeiros dias de locação, a cláusula quarta resguarda o direito de reclamação (p.35/36):

“Cláusula Quarta: O estado de conservação, estrutura, acabamentos e equipamentos do imóvel, bem como os pertences que nele o(a,s) LOCADOR (A,ES) deixou(aram), encontram-se perfeitamente caracterizados no TERMO DE VISTORIA INICIAL subscrito pelas partes, que integra este instrumento para todos os fins e efeitos de direito;

Parágrafo 1º - O(A,S) LOCATÁRIO(A,S) se obriga(m) a comunicar ao(a,s) LOCADOR(A,ES) nos 10 (DEZ) dias seguintes ao recebimento das chaves, mediante relação escrita, datada e

assinada, outros defeitos que venha a encontrar no imóvel e que não hajam sido acusados no TERMO DE VISTORIA INICIAL, sob pena de não o fazendo presumir-se, para todos os fins de direito, encontrar-se o mesmo exatamente como relatado no termo de vistoria inicial.”

Contudo, a autora, embora tenha encomendado o “Laudo de Constatação de Vistoria Inicial” elaborado por engenheiro em 21/03/2023 (p. 62-91), a comunicação foi feita por e-mail encaminhando o laudo técnico somente em 27/03/2023 (p. 101), 12 dias da assinatura do contrato e 11 dias depois do recebimento de chaves, ocorrido em 16/03/2023 (p. 52).

Autora juntou o protocolo de entrega das chaves em 16/03/2023 (p. 52), “Termo de Vistoria Final” em 22/03/2023 (p. 53), e notificação extrajudicial da autora à ré e à imobiliária em 17/04/2023 (p. 55/59 e p. 60) impugnando a multa rescisória, decorridos mais de 30 dias.

Também não houve impedimento da atividade por alguma autoridade legal, conforme expõe o parágrafo segundo da cláusula terceira do contrato (p. 35):

“Parágrafo 2º - Fica pactuado que se houver algum impedimento legal, oposto por autoridade competente, para a ocupação pelo(a,s) LOCATÁRIO (A,S) do imóvel ora locado, o presente Contrato rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa contratual, bastando para tanto a apresentação do documento expedido por aquela autoridade, indicando o impedimento.”

Portanto, a rescisão do contrato de locação se deu exclusivamente por culpa da autora.

Assim, a multa compensatória é devida.

É certo que o contrato não foi cumprido praticamente na integralidade e em princípio a multa proporcional seria no montante total. Acontece que tendo-se em vista a finalidade do negócio e considerando que a locatária não obteve qualquer vantagem no curto período de duração (08 dias), a penalidade revela-se excessiva e desproporcional, sendo passível de redução, conforme previsto no artigo 413 do Código Civil:

“A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”

A proporcionalidade na aplicação da multa, portanto, não decorre do contrato, mas sim da lei.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Portanto, tendo em vista as circunstâncias específicas do caso concreto, a multa compensatória comporta redução para 30% do montante estipulado (R\$ 8.900,00); ou seja, R\$2.670,00.

Neste contexto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.**

Diante do provimento parcial do recurso, não há espaço para majoração dos honorários a que foi condenado o recorrente na reconvenção.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO

Relator