



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286711

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013569-61.2023.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante JOSY APARECIDA ALTEIA LEITE, são apelados IMBOLIÁRIA BOM LAR LOCAÇÃO LTDA, KATIA REGINA SILLMAN e CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇAS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 39159

Apelação Cível nº 1013569-61.2023.8.26.0320

Apelante: Josy Aparecida Alteia Leite

Apelados: Imobiliária Bom Lar Locação Ltda, Katia Regina Sillman e Credpago Serviços de Cobranças S/A

Comarca: Limeira - Foro de Limeira/1ª Vara Cível

Juiz prolator: Guilherme Salvatto Whitaker

APELAÇÃO. Aluguel de imóvel comercial. Ação de rescisão contratual e exigência de multa movida pela locatária, com pedidos de ressarcimento de valores pagos e reparação dos danos morais. Sentença de improcedência. Irresignação da autora que não comporta acolhimento. A recorrente não comprovou a alegação, no sentido de que se viu impedida de se estabelecer no imóvel locado por força do regimento interno do condomínio empresarial – que, segundo alega a parte, impedia o atendimento ao público. Com efeito, a inicial veio desacompanhada de documentos voltados à comprovação da existência de regra condominial que limitasse o uso do imóvel, registrando-se que, instada a se manifestar acerca das provas que pretendia produzir, a autora-apelante requereu o julgamento antecipado da lide. Regra do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil que se viu desatendida. Culpa da ré-imobiliária na rescisão do contrato que não foi demonstrada, revelando-se acertado o julgamento de improcedência da ação. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Josy Aparecida Alteia Leite contra a sentença que julgou improcedente a ação de rescisão contratual e de exigência de multa, com pedidos de ressarcimento de valores pagos e reparação dos danos morais, movida em face de Imobiliária Bom Lar Locação, Katia Regina Sillman e Credpago Serviços de Cobranças.

A autora-apelante busca a reforma da sentença, ao argumento de que firmou contrato de aluguel de imóvel comercial, ocorrendo que não pôde se estabelecer no local, diante da regra do condomínio empresarial que impede o atendimento ao público. Pretende a rescisão do contrato, a devolução da caução e do aluguel pagos (R\$ 2.251,36), condenando-se as rés ao pagamento da

multa contratual e à indenização pelos danos morais. Em relação à ré Credpago, pretende a abstenção das cobranças dos aluguéis vencidos. Requer, assim, o provimento do recurso.

Contrarrazões a fls. 349/373 e 374/380.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 343/344; 391).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Estão em questão os contratos de aluguel e de financiamento firmados entre as partes, que têm por objeto o imóvel localizado na Rua Presidente Humberto Alencar Castelo Branco, nº 214, sala 1, Jardim Mercedes, Limeira, neste Estado de São Paulo.

A autora-apelante alega que houve falha na prestação do serviço prestado pela ré-imobiliária, que intermediou o negócio jurídico, pois deixou de informar que, no imóvel locado, não seria possível o atendimento ao público, visto que a sala comercial se presta apenas para o recebimento de correspondência.

Todavia, a recorrente não comprovou a alegação, no sentido de que se viu impedida de se estabelecer no local por força do regimento interno do condomínio em que se encontra a sala comercial, que, segundo alega a parte, impedia o atendimento ao público – comprovação essa que lhe incumbia, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Com efeito, a inicial veio desacompanhada de documentos voltados à comprovação da existência de regra condominial que limitasse o uso do imóvel, registrando-se que, instada a se manifestar acerca das provas que pretendia produzir, a autora-apelante requereu o julgamento antecipado

da lide (fls. 326).

Bem pontuou o Magistrado que “*A ocupação pela autora foi a partir de 10/5/23 e o término foi em 2/10/23. Tamanho lapso temporal indica que não foi a restrição a clientes no imóvel a causa da rescisão contratual; do contrário, a autora teria agido antes*” (fls. 332).

Enfim, não há prova da alegada falha na prestação do serviço, descabendo qualquer reparação.

Assim, decidiu com acerto o Juízo de origem, ao julgar improcedente a ação.

Desse modo, mantém-se a sentença, com a majoração dos honorários advocatícios anteriormente arbitrados, passando de 10% para 12% do valor atualizado da causa.

Nesses termos, nego provimento ao recurso.

ISSA AHMED
Relator