



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289287

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001799-62.2019.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante/apelado TECNEL ELETROMECAÂNICA LTDA., é apelado/apelante SERVIZIO FOODS COMERCIAL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA..

ACORDAM, em sessão da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso da ré e deram provimento em parte ao recurso adesivo da autora. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001799-62.2019.8.26.0045

Processo originário 1001799-62.2019.8.26.0045

Apelante/Apelado: Tecnel Eletromecânica Ltda.

Apelado/Apelante: Servizio Foods Comercial Importação e Exportação Ltda.

Comarca: Arujá

Juiz (a): EDUARDO GIORGETTI PERES

Voto nº 11167

Rescisão de contrato de locação – Galpão comercial – Vícios estruturais e dificuldade na obtenção de alvarás – Sentença de parcial procedência – Evidenciado o descumprimento contratual das locadoras – Exceção do contrato não cumprido – Indevida exigência de aluguéis e encargos do período em que o imóvel não estava em condições adequadas ao uso – Protesto ilegítimo – Dano moral presumido – Indenização fixada em R\$ 8.000,00 – Readequação dos honorários de sucumbência, conforme artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil – Apelação das rés desprovida – Recurso adesivo da autora parcialmente provido.

1. Versam os autos sobre **ação declaratória de rescisão contratual** de locação de galpão de depósito.

A autora, locatária, busca a rescisão do contrato por culpa exclusiva das rés, locadoras, requerendo a aplicação de multa contratual e a validação da forma como procedeu à entrega das chaves. Alega a existência de vícios ocultos no imóvel, como infiltrações em sala e depósito de materiais, bem como a impossibilidade de obtenção dos alvarás e certificações

necessárias para suas atividades empresariais. Sustenta que tais problemas inviabilizaram suas operações, culminando na rescisão motivada do contrato.

A **sentença** (p. 370/383) julgou parcialmente procedente a demanda, para declarar rescindido o contrato na data da entrega das chaves, por culpa exclusiva das locadoras. Ademais, anulou cláusula sobre vistoria inicial do imóvel, determinou a sustação definitiva do protesto de aluguéis e condenou as rés ao pagamento proporcional da multa contratual. O pedido de indenização por danos morais foi indeferido e os honorários de sucumbência foram fixados em R\$ 1.400,00. A sentença também teve reflexos nos embargos à execução manifestados pela ora autora nos autos de nº 1002912-51.2019.8.26.0045, julgando-os procedentes, com a consequente extinção da execução de título extrajudicial contra ela.

Em **apelação** (p. 399/409), as rés sustentam que a autora não observou os procedimentos formais para a entrega das chaves e que os vícios alegados eram pontuais, decorrentes de chuvas intensas, tendo sido prontamente reparados. Alegam ainda que os registros de medição de água e energia elétrica eram individualizados e que locatários subsequentes obtiveram as licenças necessárias para suas atividades, demonstrando a inexistência de irregularidades estruturais que pudessem impedir a obtenção de alvarás.

Por sua vez, a autora manifestou **recurso adesivo** (p. 422/437), insistindo que faz jus à indenização por danos

morais. Pleiteia, ainda, majoração dos honorários advocatícios, com base no artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Recursos tempestivos, preparados e processados com oposição ao julgamento virtual.

Contrarrazões (p. 443/447).

É o relatório.

2. A excelente sentença proferida pelo magistrado Eduardo Giorgetti Peres comporta pequena modificação, como adiante se verá.

Os argumentos recursais das rés locadoras a respeito de vazamentos pontuais não convencem, pois estão comprovados os vícios estruturais e de segurança no galpão locado, conforme demonstrado pelos documentos de p. 50/77.

Os problemas incluíram vazamentos no telhado (p. 50/59), ausência de individualização das contas de água, energia e impostos (p. 71), e falta de equipamentos de segurança, como hidrantes (p. 54/59).

E tais defeitos, inicialmente ocultos, tornaram-se aparentes após chuvas intensas, conforme apontado pela própria locadora. Ademais, a locadora reconheceu sua responsabilidade pelos reparos (p. 54/59), afastando a hipótese de má conservação.

A demonstração dos vícios estruturais no imóvel,

por meio de documentos e depoimentos de testemunhas, é cabal e afasta a verossimilhança das alegações das rés de que se existiam apenas problemas pontuais ou exclusivamente decorrentes de chuvas atípicas.

A alegação das locadoras de que os problemas foram prontamente resolvidos não está comprovada, além de ser incompatível com as diversas conversas trocadas por aplicativo de mensagem em que a locatária reclama que toda vez que chove acontece vazamento.

Diante desse cenário, a locatária se viu forçada a desocupar o imóvel antes do término do prazo estabelecido, entregando as chaves aos cuidados da locadora, em março de 2019, conforme recibo de p. 83.

Ademais, bem ponderou o juízo singular que, ainda que a autora tivesse ocupado o imóvel até maio de 2019 (data da notificação extrajudicial), como reclamam as rés, são inexigíveis os aluguéis e encargos do período em que as locadoras não cumpriram com suas obrigações contratuais (exceção do contrato não cumprido).

Veja-se que os artigos 476, do Código Civil, e 22, incisos I e IV, da Lei nº 8.245/1991, permitem concluir que as locadoras não podem exigir aluguéis e encargos contratuais de março e abril daquele ano, pois o imóvel não estava em condições adequadas ao uso, o que acarretou a rescisão motivada.

A inexistência de alvarás e licenças, bem como a

dificuldade de obtê-los, está evidenciada nos autos, o que comprometeu o desenvolvimento das atividades empresariais da autora e caracteriza também o descumprimento contratual por parte das locadoras.

No mesmo sentido, é inegável que a ausência de regularização do auto de vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), por culpa das locadoras (p. 74 e 78/82), impossibilitou a obtenção das mencionadas licenças e alvarás, comprometendo o desenvolvimento das atividades empresariais da locatária no ramo alimentício.

E o fato de a locatária ter permanecido no imóvel por cerca de dois anos não é suficiente para infirmar as conclusões da sentença, visto que o AVCB deve ser renovado periodicamente e nada nos autos comprova a insinuada conduta de má-fé da locatária. Além disso, eventual sucesso de inquilinos posteriores em conseguir o alvará não significa que, à época em que a autora ali estava, também era possível.

Desse modo, nenhum dos argumentos recursais das rés é suficiente para afastar a conclusão de culpa das locadoras pela rescisão do contrato, devendo ser mantida a sentença combatida quanto a isso.

Em relação ao recurso adesivo, tem razão a locatária.

Reconhecida a ilegitimidade do protesto dos alugueis (p. 136), o dano moral é presumido e resulta do abalo de

crédito. O tema é pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

Nos casos de protesto indevido de título ou inscrição irregular em cadastros de inadimplentes, o dano moral se configura in re ipsa, isto é, prescinde de prova [...] (STJ, REsp 1.059.663/MS, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 17.12.2008).

Sabe-se, ainda, que “na fixação da indenização por danos morais, recomendável que o arbitramento seja feito caso a caso e com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao nível socioeconômico do autor, e, ainda, ao porte da empresa, orientando-se o juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso, de modo que, de um lado, não haja enriquecimento sem causa de quem recebe a indenização e, de outro, haja efetiva compensação pelos danos morais experimentados por aquele que fora lesado”. (Tema 707: REsp 1.374.284, 2ª Seção, rel. Min. Felipe Salomão, j. 27.8.2014).

Nesse contexto, a fixação da indenização em R\$ 8.000,00, pouco inferior à pleiteada, é adequada e proporcional às peculiaridades do caso. Sobre o montante, incidirá correção monetária a partir da data de publicação deste acórdão, além de juros de mora de um por cento ao mês, contados desde a citação, até a data da entrada em vigor da Lei nº 14.904/2024 e depois nos termos da nova redação dos artigos 389 e 406, ambos do Código

Civil.

No mais, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema nº 1.076, estabeleceu duas teses sobre a fixação de honorários advocatícios de forma equitativa. Confira-se:

1) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação ou da causa, ou o proveito econômico da demanda, forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos parágrafos 2º ou 3º do artigo 85 do Código de Processo Civil (CPC) a depender da presença da Fazenda Pública na lide, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

2) Apenas se admite o arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo. Recurso da autora não conhecido e provido o da Municipalidade.

No caso concreto, foi atribuído o valor de R\$ 68.108,63 à causa, na emenda à inicial (p. 124/135), que não pode ser considerado ínfimo. Diante disso, é preciso reconhecer que a

sentença não fixou corretamente a verba de sucumbência, devendo ser utilizados os limites previstos no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Assim, fixo os honorários de sucumbência em dez por cento do valor do proveito econômico obtido na ação.

3. Diante do exposto, **proponho o desprovemento da apelação da ré e o parcial provimento do recurso adesivo da autora**, a fim de acolher os pedidos de indenização por danos morais e readequar a verba de sucumbência, nos termos da fundamentação.

MÁRIO DACCACHE
Relator