



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295935

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038812-88.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANDREIA MARIA DOS SANTOS VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado DESIGN OFFICES TOWER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1038812-88.2023.8.26.0002

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Andreia Maria dos Santos Vieira

Apelado: Design Offices Tower

Comarca: São Paulo

Juiz: Guilherme Duran Depieri

Voto nº 32748

LOCAÇÃO. Ação de indenização. Sentença de improcedência. Irresignação da autora. Interposição de apelação. Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta. Rejeição. Questão que se encontra prejudicada a esta altura do processo. Exame do mérito. Controvérsia sobre a culpa pela rescisão antecipada do contrato de locação celebrado entre as partes desta demanda, haja vista que a locatária, ora autora, alega que o desfazimento do contrato decorreu de atitudes arbitrárias adotadas pelo locador com o propósito de desgastar a relação, especialmente a exigência de produtos específicos no cardápio oferecido pela cafeteria instalada no espaço locado e a colocação de vaso na recepção da aludida cafeteria, ao passo que o locador, ora condomínio réu, alega que o desfazimento do contrato decorreu da reiterada inobservância, pela locatária, ora autora, dos limites do espaço locado. Análise da matéria controvertida. Cláusula 1 do contrato de locação celebrado entre as partes desta demanda delimita o espaço locado como sendo a área identificada garagem próxima ao lado esquerdo de quem entra no prédio, o espaço esquerdo da recepção, além de um dos lados externos do prédio. Croqui aprovado em assembleia condominial delimita o espaço locado de maneira compatível com as disposições do contrato de locação. Afastamento da alegação da autora de que a delimitação do espaço locado era baseada no piso de madeira nele existente. Depoimentos das testemunhas Laís dos Santos de Oliveira Sellmer, Flávia Pinheiro Costa e Rodrigo Cavalcante Fernandes, síndica, condômina e funcionário da administração do condomínio, confirmam a alegação de que a autora, de maneira reiterada, deixou de observar os limites do espaço locado, notadamente pela colocação de mesa em área destinada à circulação e ao acesso ao prédio. Alegação de que os depoimentos em questão deveriam ser desconsiderados em razão do suposto interesse das testemunhas na causa não merece acolhimento, haja vista os aludidos depoimentos estão em conformidade com fotografias que instruem a contestação, as quais revelam que a autora colocava, de forma reiterada, mesas fora dos limites do espaço locado, com intuito de ampliar a área de atendimento dos clientes de sua cafeteria. Mensagens eletrônicas juntadas aos autos revelam que, em diversas oportunidades, o condomínio réu solicitou à autora que fossem observados os limites do espaço locado, mas esta última ignorou as referidas solicitações, caracterizando reiterado inadimplemento hábil a ensejar a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes desta demanda, conforme a cláusula 5.1 da avença. Conduta do

condomínio réu de rescindir o contrato em discussão em razão da reiterada inobservância, pela autora, dos limites do espaço locado não caracterizou ato ilícito e, por conseguinte, não enseja a fixação das indenizações que foram pleiteadas nesta demanda, razão pela qual o julgamento de improcedência desta ação era mesmo medida imperiosa. Manutenção da r. sentença. Apelação não provida.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta em razão da r. sentença de fls. 418/423, que julgou improcedente a ação movida por Andreia Maria dos Santos Vieira em face de Condomínio Edifício Design Offices Tower, condenando a autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do condomínio réu, os quais foram arbitrados em 15% do valor atualizado da causa.

Irresignada, a autora interpôs apelação, sustentando, em síntese, que: deve ser atribuído efeito suspensivo ao recurso; os depoimentos colhidos em juízo devem ser desconsiderados, haja vista o interesse das testemunhas no resultado da ação; a delimitação do espaço locado era baseada no piso de madeira nele existente; não extrapolou os limites do espaço locado, tampouco prejudicou a acessibilidade e a mobilidade no condomínio réu; não praticou ocupação inadequada de espaço que justificasse a rescisão do contrato; a abrupta rescisão contratual promovida pelo condomínio réu causou danos materiais e morais a esta autora, os quais devem ser indenizados; a sentença deve ser reformada para julgar procedente a ação; subsidiariamente, devem ser reduzidos os honorários advocatícios arbitrados em favor do patrono do condomínio réu (fls. 442/515).

Apelação interposta tempestivamente, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 516/517).

O condomínio réu apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovimento da apelação interposta (fls. 522/546).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011 do Órgão Especial deste E. Tribunal de

Justiça, alterada pela Resolução nº 772/2017.

É o relatório.

Primeiramente, rejeita-se o requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta, pois o recurso em questão já se encontra em fase de julgamento, de sorte que, a esta altura processo, mostra-se prejudicada a pretensão dos suspensão dos efeitos da sentença recorrida até a apreciação deste apelo.

Superada tal questão, passa-se ao exame do mérito.

Depreende-se dos autos que há controvérsia sobre a culpa pela rescisão antecipada do contrato de locação celebrado entre as partes desta demanda, haja vista que a locatária, ora autora, alega que o desfazimento do contrato decorreu de atitudes arbitrárias adotadas pelo locador com o propósito de desgastar a relação, especialmente a exigência de produtos específicos no cardápio oferecido pela cafeteria instalada no espaço locado e a colocação de vaso na recepção da aludida cafeteria, ao passo que o locador, ora condomínio réu, alega que o desfazimento do contrato decorreu da reiterada inobservância, pela locatária, ora autora, dos limites do espaço locado.

Passa-se, portanto, à análise da matéria controvertida.

Compulsando os autos, verifica-se que a cláusula 1 do contrato de locação celebrado entre as partes desta demanda delimita o espaço locado como sendo a área identificada garagem próxima ao lado esquerdo de quem entra no prédio, o espaço esquerdo da recepção, além de um dos lados externos do prédio (fls. 282).

Verifica-se também que o croqui aprovado em assembleia condominial delimita o espaço locado de maneira compatível com as disposições do contrato de locação (fls. 276/281).

Por conseguinte, afasta-se a alegação da autora de que a delimitação do espaço locado era baseada no piso de madeira nele existente.

Ademais, verifica-se que os depoimentos das testemunhas Laís dos Santos de Oliveira Sellmer, Flávia Pinheiro Costa e Rodrigo Cavalcante Fernandes, síndica, condômina e funcionário da administração do condomínio, confirmam a alegação de que a autora, de maneira reiterada, deixou de observar os limites do espaço locado, notadamente pela colocação de mesa em área destinada à circulação e ao acesso ao prédio.

E a alegação de que os depoimentos em questão deveriam ser desconsiderados em razão do suposto interesse das testemunhas na causa não merece acolhimento, haja vista que as os aludidos depoimentos estão em conformidade com fotografias que instruem a contestação, as quais revelam que a autora colocava, de forma reiterada, mesas fora dos limites do espaço locado com intuito de ampliar a área de atendimento dos clientes de sua cafeteria (fls. 300/302, 398/399 e 421/422).

Além disso, verifica-se que as mensagens eletrônicas juntadas aos autos revelam que, em diversas oportunidades, o condomínio réu solicitou à autora que fossem observados os limites do espaço locado, mas esta última ignorou as referidas solicitações, caracterizando reiterado inadimplemento hábil a ensejar a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes desta demanda, conforme a cláusula 5.1 da avença (fls. 49/76 e 286/287).

Logo, nota-se que a conduta do condomínio réu de rescindir o contrato em discussão em razão da reiterada inobservância, pela autora, dos limites do espaço locado não caracterizou ato ilícito e, por conseguinte, não enseja a fixação das indenizações que foram pleiteadas nesta demanda, razão pela qual o julgamento de improcedência desta ação era mesmo medida imperiosa.

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

Por fim, majoro em 1% os honorários advocatícios arbitrados em do patrono do condomínio réu, conforme os termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CARLOS DIAS MOTTA
Relator