



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302701

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007351-14.2022.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante YRUAM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado FUNDFORJA VALVULAS E CONEXOES LTDA.

ACORDAM, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 25 de março de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APEL. N° 1007351-14.2022.8.26.0009

COMARCA: SÃO PAULO (2ª VC – FR DE VILA PRUDENTE)

APTE: YRUAM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

APDA: FUNDFORJA VÁLVULAS E CONEXÕES LTDA.

JD 1º GRAU: OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO

VOTO N° 56.041

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. DEPÓSITO DAS CHAVES. RECONVENÇÃO. Locação de imóvel para fim não residencial. Alegação de impedimento à instalação da locatária no prédio locado, em razão de irregularidade cadastral do imóvel na Prefeitura. Em se tratando de locação para fim comercial, todas as autorizações, licenças e alvarás necessários ao exercício de atividade no imóvel locado, em regra são de responsabilidade do locatário, salvo disposição contratual em contrário. Hipótese em que o contrato de locação estabeleceu, de forma expressa, a responsabilidade da locatária em verificar a viabilidade de instalação das suas atividades no imóvel e a obtenção de todas as licenças pertinentes ao ramo da sua atividade, que depende de autorização do Poder Público. Não demonstração de que o imóvel é inservível, de modo definitivo, para o exercício de atividade econômica. Rescisão contratual por culpa exclusiva da locatária, que se tem por inafastável. Reconhecimento. Multa contratual devida pela inquilina, de forma proporcional. Admissibilidade. Recurso da locadora provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **YRUAM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** nos autos da ação de rescisão contratual c. c. depósito de chaves que lhe move **FUNDFORJA VÁLVULAS E CONEXÕES LTDA.**, cujos pedidos foram julgados parcialmente procedentes para declarar rescindido o contrato de locação firmado entre as partes quanto ao imóvel situado na Rua Orlando Calixto n°s 113 e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

119, Jardim Independência, São Paulo/SP, CEP 03236-070, por culpa da locadora, e para afastar a incidência da multa contratual.

Ainda, foi julgado parcialmente procedente o pleito deduzido em reconvenção para condenar a autora reconvinada ao pagamento de um mês de aluguel pelo uso do imóvel, no valor de R\$12.000,00 (doze mil reais), com correção monetária e juros de mora de um por cento (1%) ao mês a contar da data da entrega das chaves (06/07/2022), arcando cada parte com a metade das despesas processuais em ambas as demandas, suportando a ré com honorários advocatícios de dez por cento (10%) sobre o valor atualizado da causa, na ação principal, e a autora reconvinada com honorários de dez por cento (10%) sobre o valor da condenação na reconvenção.

Sustentou a ré apelante, em síntese, que a apelada deu causa à rescisão do contrato de locação, pois cabia-lhe acautelar-se sobre a documentação necessária para instalação da sua atividade econômica no imóvel locado; que este é constituído de quatro galpões, com entrada por duas vias, sendo uma pela frente, na Rua José Macedo nº 30, e outra pelos fundos, pela Rua Orlando Calixto nº 113, fato que era de conhecimento da locatária, não sendo verossímil a sua alegação de que foi inviável a alteração da sua sede em razão da divergência de endereço no cadastro da municipalidade, máxime porque tal informação constou expressamente no contrato de locação; que a apelada deve arcar com os honorários da sucumbência, em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

relação ao pedido não acolhido.

Anota-se o preparo (fl. 221).

Não foram oferecidas contrarrazões.

É o relatório.

Ao que se tem, as partes firmaram contrato de locação de imóvel para finalidade não residencial, situado na Rua Orlando Calixto n°s 113 e 119, Jardim Independência, São Paulo/SP, CEP 03236-070, com prazo de duração de trinta meses, com início em 24 de maio de 2022 e término previsto para 23 de novembro de 2024 (fls. 25/34).

Alegou a apelada (locatária), impossibilidade de alteração da sua sede para o imóvel, na JUCESP, pois o mesmo não está regularizado perante a Prefeitura, o que impede o exercício da atividade no local, sob o risco de perder a certificação de licenciamento integrado, nos termos do Decreto Estadual n° 56.660/2010.

Com efeito, de se consignar que, em se tratando de locação para fim comercial, todas as autorizações, licenças e alvarás necessários ao exercício de atividade no imóvel locado, em regra são de responsabilidade do locatário, salvo disposição contratual em contrário.

No caso, o contrato de locação é expresso em estabelecer que compete à locatária verificar a viabilidade de instalação de suas atividades no imóvel e a obtenção de todas as licenças pertinentes ao ramo da sua atividade (cláusula 8, fls. 29), constando ainda no instrumento contratual o número da matrícula do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel na Prefeitura.

Documento da Junta Comercial informa a necessidade de obtenção de parecer do Município sobre a viabilidade de instalação e funcionamento das atividades da locatária no imóvel locado (fls. 42), as quais dependem de autorização do Poder Público.

Requisitadas informações, a Municipalidade de São Paulo não esclareceu se o imóvel locado está com cadastro irregular, conquanto o documento de fls. 43 indique possível restrição cadastral.

Assim, não é possível saber se havia impedimento total e definitivo do exercício da atividade da apelada no local ou apenas irregularidade cadastral, passível de ser sanada, ônus da prova não superado pela locatária.

Seja como for, embora não se olvide o disposto no art. 22, I¹, da Lei nº 8.245/91, o fato é que imóvel dado em locação foi descrito no contrato, assim como o número do seu cadastro na Prefeitura e o endereço.

Logo, cabia exclusivamente à locatária verificar, antes da assinatura do contrato, se havia algum impedimento à sua instalação no imóvel, máxime por se tratar de empresa que depende de licença dos órgãos públicos para funcionamento de atividade econômica, não podendo atribuir tal responsabilidade à locadora.

¹ O locador é obrigado a: I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesta senda, deve ser reconhecida a culpa exclusiva da locatária pela rescisão antecipada do contrato, tendo em vista que descuidou de verificar, previamente, se havia restrição ao exercício da sua atividade no imóvel locado, obrigando-se, por conseguinte, ao pagamento da multa pactuada, de forma proporcional, em favor da locadora.

Observa-se que não há divergência entre as partes sobre a extinção antecipada do contrato, ponto resolvido na demanda, cingindo-se a discordância em relação ao pagamento da multa pactuada.

A locação teve início em 24 de maio de 2022, havendo a devolução das chaves em 06 de julho de 2022 (fls. 65), ou seja, o contrato vigorou por pouco mais de um mês.

Assim, a multa contratual é fixada, em favor da apelante, em 35/36 de três meses de aluguel (cláusula 10.4, fls. 30), o que resulta no valor de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), sobre o qual incidirão correção monetária e juros legais de mora a partir da data da devolução das chaves do imóvel, quando passou a ser exigível a penalidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso da ré reconvinte para condenar a autora reconvinda ao pagamento da multa contratual, no valor acima especificado.

Consagrada a sucumbência exclusiva na reconvenção, a apelada arcará com as respectivas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

despesas processuais e verba honorária de dez por cento (10%) sobre o valor total da condenação.

Quanto à ação principal, a autora (locatária) postulou pela declaração de rescisão do contrato de locação por culpa da ré (locadora), e a condenação desta ao pagamento de multa por infração contratual, equivalente a três meses de aluguel, nos termos da cláusula 12ª.

Assim, reconhecida a culpa exclusiva da apelada pela rescisão do contrato e afastada a sua pretensão na totalidade, arcará a mesma com as respectivas despesas processuais e verba honorária, ora fixada em dez por cento (10%) sobre o valor da causa principal.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR