



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314045

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006919-23.2023.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante SHIMIZU E ALONSO CIA LTDA, é apelada CLAUDIA RENATA FANTE DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1006919-23.2023.8.26.0344

Apelante: Shimizu, Alonso & Cia Ltda

Apelada: Cláudia Renata Fante de Carvalho

Comarca: Marília

Voto nº 413

Apelação cível. Locação. Declaratória de inexigibilidade de multa contratual por rescisão antecipada do contrato. Sentença de procedência. Recurso da ré. Preliminar de falta de interesse de agir na propositura da ação, em razão da falta de cobrança. Interesse processual presente. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido formulado na ação declaratória de inexigibilidade de dívida ajuizada por Cláudia Renata Fante de Carvalho contra Shimizu, Alonso & Cia Ltda., para declarar “*a inexigibilidade de quaisquer dívidas da Requerente perante a Ré e relativas à locação descrita na petição inicial, notadamente inexigíveis as multas contratuais representadas pelos boletos de R\$ 2.600,00 e R\$-1.400,00 conforme fls. 03, ficando definitiva a decisão liminar de fls. 31/32*”. Em razão da sucumbência, condenou a requerida ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 2.900,00, com juros a partir do trânsito em julgado e correção monetária a partir da sentença (fls. 104/107).

Apela a requerida, requerendo a reforma do julgado, arguindo, basicamente, preliminar de carência de ação por falta de interesse de agir. Afirma que o nome da autora não foi incluído em cadastro de proteção ao crédito, tampouco houve cobrança de sua parte em relação à multa descrita na inicial. Requer, a extinção do processo, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil (fls. 118/122).

Contrarrazões às fls. 129/130.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 132).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Ao que consta, Cláudia Renata Fante de Carvalho ajuizou ação com pedido de declaração de inexigibilidade de multa contratual por rescisão antecipada em face de Shimizu, Alonso & Cia Ltda, sustentando, em síntese, que, em 05/01/2023, as partes celebraram contrato de locação para fins não residenciais pelo prazo de 12 meses, com término previsto para 05/01/2024, tendo por objeto duas salas comerciais (nºs 42 e 51) localizadas no Condomínio Galeria Atenas em Marília/SP. Como não convinha à autora prosseguir com a relação locatícia, procedeu à notificação extrajudicial da locadora, recebida em 06/04/2023. Todavia, segundo a inicial, a ré teria criado embaraços à rescisão contratual, impedindo a retirada de móveis das salas locadas, condicionando a mudança ao pagamento de multa contratual, emitindo boletos nos valores de R\$ 2.600,00 e R\$ 1.400,00. Ao argumento de que no contrato de locação consta cláusula permitindo a rescisão após 03 meses de vigência sem o pagamento de multa, desde que notificada extrajudicialmente a locadora com antecedência de 30 dias, pede, inicialmente, que seja a ré condenada a se abster de promover atos de cobrança, bem como a declaração da inexigibilidade da multa pela rescisão antecipada do contrato (fls. 01/05 e 40/42).

Constatada a irregularidade da cobrança de multa, a r. sentença julgou procedente a demanda, sob os seguintes fundamentos:

Em primeiro lugar, note-se que, a Empresa-ré não negou a existência da relação contratual de locação (fls. 09/16 e 17/24), nem a denúncia contratual feita pela Autora conforme a Ata Notarial de fls. 27/30, tanto que, chegou a afirmar nas fls. 58 que as salas locadas pela referida Autora já tinham sido mesmo desocupadas (fls. 58). Acrescente-se que, a referida Ré não arguiu

em tempo hábil qualquer falsidade de documentos apresentados pela Autora, o que significa que são credíveis. Em segundo lugar, a Empresa-ré na contestação de fls. 54/63, não invocou ou transcreveu qualquer cláusula contratual para desqualificar ou desacreditar a pretensão e a versão da Autora. Em terceiro lugar, a Empresa-ré não recorreu da decisão liminar de fls. 31/32 ao Egrégio Tribunal Superior, e que foi favorável à Requerente. Em quarto lugar, a Empresa-ré não quis a produção de outras provas em Juízo conforme a sua petição de fls. 90, abdicando de demonstrar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos dos direitos da Autora (CPC, art. 373, II). Em quinto lugar, insisto, a Ré não arguiu falsidade de quaisquer dos documentos juntados pela Autora, notadamente do Boletim de Ocorrência Policial de fls. 25/26 e da Ata Notarial de fls. 27/30, o que significa que são documentos credíveis para os fins almejados pela Requerente conforme fls. 01/05 e 40/42. Em suma, a ação da Requerente é deveras procedente para se declarar judicialmente a inexigibilidade de quaisquer dívidas dela perante a Ré e relativas à locação descrita na petição inicial, notadamente inexigíveis as multas contratuais representadas pelos boletos de R\$-2.600,00 e R\$-1.400,00 conforme fls. 03. Anoto que, a Autora não formulou pedido indenizatório (fls. 104/107).

A ação tem como gênese contrato de locação de bem imóveis para fins não residenciais entabulado entre as partes e aperfeiçoado na forma escrita. Definiu-se que a relação locatícia teria por vigência o período de 12 meses, encerrando-se em 05/01/2024. É certo também que a locadora foi notificada extrajudicialmente sobre o interesse da locatária na dissolução do contrato quando passados 03 meses do início da relação locatícia, não sendo exigível, portanto, a multa prevista na cláusula 10.7 do contrato.

A controvérsia cinge-se no interesse da autora em promover a ação.

Pois bem. O artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal, dispõe que a lei não excluirá da apreciação do poder judiciário lesão ou ameaça ao direito.

Nesse contexto, consta do boletim de ocorrência de fls. 25/26 registrado pela autora em face do sócio da ré:

“Notifiquei 30 dias atrás o Fernando Shimizu (sócio, proprietário e síndico da Galeria Atenas) que iria desocupar o imóvel onde estava instalado meu restaurante (salas 42 e 51) e com pagamento de aluguel em dia fui retirar os pertences no dia 29 de abril p.p. e fui proibida porque o Fernando cobra uma multa do contrato com a qual não concordo, sendo que Fernando reteve vários objetos e colocou seguranças no local para que não retirasse os objetos. Que estou prejudicada em realizar meus serviços e entrega de marmitex devido a retenção indevida e de diversos objetos: um armário de cozinha, um fogão industrial de 6 bocas, chapa e forno, uma mesa de mármore, um forno industrial (marca Venâncio), uma geladeira duplex branca (marca Continental), um espremedor industrial de frutas e um freezer horizontal (envelopado escrito Cláudia Salgados e Sorvetes), uma geladeira de bebida verde, uma cadeira giratória de escritório preta, uma cadeira de criança com proteção, duas banquetas pretas, quatro banquinhos de madeira, 27 cadeiras de madeira, sete mesas de madeira, uma sacola laranja com furadeira e outros utensílios, uma caixa de bebida com 14 vasilhames, dois galões de água mais o suporte, uma jarra de suco, 1 frigideira, 1 aparelho da Claro Wi-Fi.

Por sua vez, da ata notarial de fls. 29 com transcrição de mensagens trocadas pelas partes do meio do aplicativo WhatsApp, extrai-se que, ao ser comunicada do interesse da autora sobre a dissolução do contrato, a ré respondeu: “Somente após o pagamento da multa que poderá fazer a mudança. Agradeço (08/04/2023)”.

Diante desse cenário, os elementos de convicção proporcionados pela prova documental permitem concluir pelo interesse de agir da autora.

Ainda que não juntados aos autos os boletos citados na inicial por

meio dos quais a ré teria cobrado a multa contratual prevista na cláusula 10.7, fato é que existe indicativo nos autos de a locadora estava exigindo da locatária o pagamento da multa por rescisão antecipada do contrato, de forma que a intervenção do Poder Judiciário era, de fato, necessária.

Ademais, não há prova nos autos sobre a efetiva desocupação dos imóveis pela autora antes do ajuizamento da ação, ônus do qual não se desincumbiu a ré (art. 373, II, do CPC).

Correta, portanto, a solução adotada na sentença.

Diante do não provimento do recurso, mantém-se a sucumbência fixada contra a requerida na origem, com majoração, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, a título recursal, dos honorários advocatícios para R\$ 3.500,00.

Ficam prequestionados os dispositivos suscitados pelas partes, ainda que não expressamente indicados, como forma de se viabilizar o acesso aos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação.

MARRONE SAMPAIO
Relator