



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329293

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012479-62.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante R. NETO PERFUMARIA E COSMÉTICOS LTDA., é apelado EJZENBERG CMAPRH PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

LUIZ EURICO

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1012479-62.2024.8.26.0100

APELANTE: R. NETO PERFUMARIA E COSMÉTICOS LTDA.

APELADO: EJZENBERG CMAPRH PARTICIPAÇÕES LTDA

ORIGEM: COMARCA DE SÃO PAULO – 31ª VARA CÍVEL CENTRAL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57.263

LOCAÇÃO COMERCIAL – AÇÃO RENOVATÓRIA – DISCUSSÃO ACERCA DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO - AUTORA QUE NÃO COMPROVOU O EXATO CUMPRIMENTO DO CONTRATO EM CURSO – AUSÊNCIA DE PROVA DE CONTRATAÇÃO DE SEGURO NA FORMA PACTUADA PELAS PARTES - SUPRESSIO - INAPLICABILIDADE - AUSÊNCIA DE REQUISITOS PARA RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA NESSE MOMENTO - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO

Trata-se de ação renovatória de contrato de locação, na qual foi proferida a r. sentença de fls. 267/273, cujo relatório fica aqui incorporado, que julgou improcedente a demanda.

Inconformada com a solução de primeiro grau, apela a requerente (fls. 301/316).

A Apelante sustenta, em suma, que todas as obrigações locatícias foram cumpridas e que em virtude disso a renovação do contrato de locação deve ocorrer da forma declinada na peça inicial. Alega que, ainda que se entenda que os seguros contratados pela Apelante não tenham atendido estritamente o ajustado no contrato de locação, diante do comportamento da Apelada, que não se opôs ou pediu adequação, caracterizou-se de forma cristalina a ocorrência da *supressio*. Desenvolve os argumentos trazidos em juízo, postulando pela procedência do pedido.

Recurso regularmente processado, com resposta
(fls. 327/345).

É o relatório.

Cinge-se o debate recursal em perquirir sobre a possibilidade de prorrogação judicial do pacto locatício firmado entre as partes litigantes.

Conforme se depreende dos autos, verifica-se que as partes celebraram contrato de locação de um estabelecimento comercial para fins de exploração de comércio varejista.

A Lei 8.245/91 estabelece em seus artigos 51 e 71, uma série de requisitos a serem preenchidos para fins de renovação do contrato de locação comercial.

Os incisos II e III, do artigo 71, estabelecem que a petição inicial deverá ser instruída com a “prova do exato cumprimento do contrato em curso” e a “prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia”.

Sustenta a autora que preenche todos os requisitos legais para a renovação do contrato de locação por mais cinco anos. Ocorre que, a requerente não comprovou o exato cumprimento do contrato em curso, logo não lhe assiste razão quanto à pretensão formulada.

Nesse sentido:

“Locação de imóvel não residencial Ação renovatória Configurada inadimplência e impontualidade da autora durante a relação locatícia, que, nos termos dos artigos 71 e 72 da Lei nº 8.245/1991, afasta a obrigatoriedade da renovação do contrato de locação pela locadora ré A arguição do descumprimento do contrato apenas após o ajuizamento da presente ação, que não se demonstrou, e de purgação da mora nos termos do art. 62, II, da mesma

Lei, não alteram a conclusão, porque é requisito para a renovatória o cumprimento exato do contrato em curso, que não houve Sentença mantida Recurso não provido”. (TJSP; Apelação Cível 1010202-59.2018.8.26.0011; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2022; Data de Registro: 29/04/2022);

“RECURSO APELAÇÃO CÍVEL LOCAÇÃO DE IMÓVEIS FINALIDADE NÃO RESIDENCIAL AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. Locação não residencial. Pedido renovatório. Sentença de improcedência, ao fundamento de mora da requerente locatária. Apelo da requerente. Não atendimento aos requisitos previstos no artigo 71, da Lei nº 8.245/91. Incontrovertida a inadimplência da locatária que reflete descumprimento do contrato e afasta o direito à pretendida renovação. Precedentes. Ausente excepcionalidade apta a ensejar a renovação do termo. Ação julgada improcedente. Sentença mantida. Recurso de apelação da requerente não provido, devida a majoração prevista no parágrafo 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil, de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa.” (TJSP; Apelação Cível 1018642-34.2019.8.26.0003; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2021; Data de Registro: 10/08/2021).

Ademais, a Apelante não contratou seguro na forma pactuada pelas partes contratantes, fato suficiente para impedir a

renovatória.

Nesse sentido, destacou o juízo sentenciante que *'a autora não demonstrou ter contratado apólice de seguro, nos termos em comento, para nenhum dos anos de locação. Isso porque, conforme se observa das apólices de fls. 118/121, 210/217, 218/221, 222/230 e 231/237, estas se referem apenas ao período de 30/06/2021 até 30/06/2024, não compreendendo os primeiros anos de vigência do contrato, iniciado em 15/08/2019, e muito menos os seus meses finais até 14/08/2024 (fls. 24). Como se não bastasse, a própria autora confessou em sede de réplica se tratar de apólices de seguro empresarial exigidas pela franqueadora e firmadas no contexto de tal relação comercial (fls. 195), não se confundindo com o seguro contra incêndios e outros riscos previsto no contrato e que deveria ter a locadora com beneficiária, o que não ocorreu.'*

Portanto, não consta dos autos, prova do exato cumprimento do contrato em curso. Desse modo, os requisitos estabelecidos nos incisos supramencionados não restaram atendidos e, portanto, incabível a procedência da ação renovatória pretendida.

Por fim, há o entendimento de que para fins de aplicação da *supressio*, seria necessário demonstrar que a parte agiu em contradição a comportamento anterior (*venire contra factum proprium*), o que não consta dos autos.

Assim, é inegável a ausência de substrato do reclamo recursal, prevalecendo integralmente a motivação adotada pelo juízo.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, majorando os honorários sucumbenciais de 10% para o patamar de 12% do valor da causa atualizado, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

LUIZ EURICO
RELATOR