



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000351443**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007391-48.2022.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que é apelante E.G. OLIVEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado RAIA DROGASIL S.A.

**ACORDAM**, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial 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 sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

**EDUARDO GESSE**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Apelação Cível nº 1007391-48.2022.8.26.0606**

**Apelante: E.G. Oliveira Empreendimentos e Participações Ltda.**

**Apelado: Raia Drogasil S.a**

**Comarca: Suzano**

**Voto nº: 2.047 – vvp**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, ENTENDENDO PELA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA DAS PARTES. INCONFORMISMO DO RÉU- LOCADOR.

Alegação da carência da ação. Suposto descumprimento do art. 71, II, da Lei de Locações. Discussão acerca do real cumprimento do contrato. Atualização do valor do aluguel em fevereiro de 2022 que defasou os valores prestados a título de fiança e seguro. Atualização das garantias apresentadas pela locatária no curso do processo. Inexistência de prejuízo ao locador pela atualização posterior. Situação em concreto que não é capaz de conduzir à carência da ação. Concordância do próprio locador em renovar o contrato. Preservação do fundo de comércio. Precedentes deste E. TJSP.

2. Irresignação quanto à sucumbência recíproca fixada em sentença. Apelante-locador que a princípio afirmou pela insuficiência das garantias prestadas, mas concordou com a renovação do aluguel, opondo-se à revisão do índice de atualização do contrato e à substituição do tipo de fiança. Sentença que confirmou a tese do locador, afastando a revisão. Apelada que sucumbiu na maior parte dos pedidos, devendo arcar exclusivamente com o pagamento das custas e dos honorários sucumbenciais. Sentença reformada.

RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação renovatória de locação, renovando o contrato de locação objeto da lide pelo período de 5 anos, de fevereiro de 2023 até 31 de janeiro de 2028, fixando como valor mensal de locação a quantia de R\$ 32.845,40.

Em apelação, o recorrente entende que a apelada confessou o descumprimento do contrato, pois a garantia fiança não estava contratada no valor correspondente a três aluguéis vigentes, que a cobertura securitária predial não

correspondia ao valor real de reconstrução do imóvel e que o valor segurado destinado à perda do aluguel em caso de sinistro era inferior a 12 vezes o valor do aluguel vigente ao tempo da contratação. Em consequência, cabia ao Juízo acolher a preliminar de carência da ação, julgando-a improcedente.

Subsidiariamente, caso não se entenda pela carência da ação, afirma que a sentença deve ser reformada para que as verbas sucumbenciais sejam suportadas exclusivamente pela apelada, uma vez que todas as matérias de defesa deduzidas pelo apelante eram procedentes. Acrescenta que o MM. Juiz *a quo* entendeu haver sucumbência recíproca, o que estaria incorreto, pois pelo simples fato de a apelada ter tomado medidas destinadas a corrigir os descumprimentos não torna o apelante sucumbente. Diz quem deu causa à ação renovatória foi exclusivamente a apelada, pois mesmo sem cumprir as obrigações contratuais pretendeu a renovação compulsória. Por todo o exposto, requer a reforma da sentença.

Em contrarrazões, a apelada afirma que: (i) o contrato de locação foi cumprido em todos os seus termos, como fazem prova os documentos apresentados e pela inexistência de qualquer despejo nesse meio tempo; (ii) a Carta de Fiança Bancária foi renovada um dia após o ajuste do aluguel; (iii) o descumprimento contratual se dá com a não contratação de seguro contra incêndio e da garantia locatícia, e não o seguro contratado em valor divergente do pretendido pelo apelante; (iv) a distribuição do ônus de sucumbência deve ser mantida, tendo em vista não ter havido o descumprimento do contrato e as preliminares arguidas pelo apelante foram rejeitadas. Requer a manutenção da sentença recorrida.

Os autos foram redistribuídos a esta C. Câmara (fls. 191-193).

**O apelante se opôs ao julgamento virtual (fl. 199).**

**É o relatório.**

Conheço do recurso, pois tempestivo e regularmente

preparado (fls. 168-169).

O contrato de locação, aditado em 16/03/2012 para incluir a apelada como locatária, previa como obrigações contratuais (fls. 14-29): apresentar Carta de Fiança Bancária, anualmente renovada, no valor de 3 aluguéis; e contratar seguro do prédio contra incêndio pelo valor real de reconstrução, também assegurado o valor da perda do aluguel, correspondente a 12 meses do valor do aluguel vigente.

Tanto a garantia fiança, como o seguro pela perda do aluguel, se não estavam regulares quando da propositura da ação renovatória, foram regularizados em momento posterior (fls. 113-116). Não havendo prejuízo ao locador, e sequer tendo sido questionado em momento anterior tais divergências entre os valores garantidos e os valores esperados, doutrina e jurisprudência têm entendido que essa situação não obsta a procedência da ação renovatória, preservando-se o fundo de comércio:

Em primeiro lugar, pode o locador alegar que o autor não atende aos requisitos estabelecidos na lei, para o exercício do legítimo direito à renovação do contrato. Estes requisitos são aqueles referidos no art. 71, já comentado.

Cabe, aqui, uma indagação: verificado que um dos requisitos não se encontra atendido, e diante da resposta do réu, deverá o juiz extinguir o processo, acolhendo a alegação de carência acionária?

A resposta tem de ser cautelosa.

Como o objetivo da lei é o de proteger o fundo empresarial, tornando a renovação do contrato uma regra geral, a jurisprudência tem sido liberal e prudente, admitindo, quando possível, que o autor supra a lacuna, complementando a inicial.

Assim, por exemplo, se o autor não fez a prova da idoneidade do fiador, ou da celebração do contrato de seguro do imóvel, tem admitido a construção pretoriana que ela seja feita após a contestação ou em cumprimento do despacho do juiz, que determinar a

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

emenda da inicial ou sua complementação.

Entende-se, assim, que tais omissões constituem meras irregularidades formais, supríveis por determinação do juízo, ou a requerimento da parte, sem maiores prejuízos para o réu, não se justificando que provoquem elas a perda do fundo de comércio. (SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo. 14 ed., rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 380-381).

Também já se decidiu neste sentido:

RENOVATÓRIA – Locação comercial – Pretensão julgada improcedente – Revelia da locadora por conta de defeito na representação processual – Não ocorrência – Cerceamento de defesa não constatado – Contratação de seguro para reparação de danos no imóvel com valor de cobertura inferior ao estabelecido pelas partes no contrato de locação – Fato que, no caso, não pode ser tido como óbice à renovação – Incidência dos princípios da probidade e da boa-fé, tanto na conclusão quanto na execução dos contratos – Teoria da supressio – Locação que perdura por anos, havendo anuência tácita da locadora com a contratação de seguro prevendo cobertura menor do que a estipulada pelas partes, pois, ciente da redução, não postulou, passados mais de dez anos da locação, a resolução do contrato, demandando, ao invés disso, pela revisão do aluguel – Reconhecimento do direito à renovação da locação por igual período, pelo aluguel inicial atualizado, conforme apurado na referida ação revisional, com observação em relação à contratação do seguro-fiança e do seguro do imóvel – Reconhecimento de que foi recíproca a sucumbência – Apelação provida em parte. (TJSP; Apelação Cível 0197866-61.2010.8.26.0100; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2015; Data de Registro: 12/05/2015)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL.  
RENOVATÓRIA. 1. Tanto na conclusão quanto na execução dos contratos, as partes devem observar os princípios da probidade e da boa-fé. 2. Se a locação firmada entre as partes perdura por anos, mesmo sem a apresentação da apólice do seguro contra incêndio exigida nos

contratos firmados, tal fato não pode ser utilizado, portanto, como óbice para o pedido de renovação formulado no presente feito, dada a anuência tácita da própria locadora. 3. Evidenciada a necessidade de dilação probatória para a solução da controvérsia posta nos autos, é de rigor o retorno dos autos ao juízo de origem. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 0029870-36.2013.8.26.0002; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2015; Data de Registro: 12/02/2015)

Ademais, superada a preliminar do não preenchimento dos requisitos para a concessão da renovação contratual, o locador-apelante verdadeiramente não se opôs quanto à renovação, aceitando o prazo estipulado, o valor e a manutenção das cláusulas contratuais, apenas insurgindo-se contra a alteração do índice de reajuste contratual e da garantia. Nesta oposição, na sentença foi confirmada a tese do locador, sucumbindo a autora-locatária nesses pedidos, uma vez que se entendeu pela impossibilidade de revisão dessas cláusulas em sede de ação renovatória.

Certo é que não houve resistência indevida pelo recorrente quanto aos pedidos da autora: havia, pois, diferença nas garantias do contrato (regularizadas posteriormente), e quanto a alteração do índice de reajuste contratual e da garantia, sua resistência foi confirmada na sentença.

Portanto, ainda que se considere que a parte autora não sucumbiu totalmente, é certo que o fez na maior parte, na forma do art. 86, parágrafo único do CPC, motivo pela qual a autora, ora apelada, arcará exclusivamente com as custas e honorários sucumbenciais.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo PARCIAL PROVIMENTO da presente apelação para o fim de reformar a sentença recorrida, passando a apelada a arcar exclusivamente com as custas e despesas processuais, e com o pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, os quais fixo em 10% do valor atualizado da causa, na forma do art. 85, § 2º e art. 86, parágrafo único, ambos do CPC.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**EDUARDO GESSE**

**Relator**