



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355134

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004415-63.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CANNECT SERVIÇOS DE INTERNET S.A, é apelado GO OFFICES LATAM S/A.

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 sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1004415-63.2024.8.26.0100

Apelante: Cannect Serviços de Internet S.A.

Apelada: Go Offices Latam S/A

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível – 33ª Vara Cível

LOCAÇÃO “BUILT-TO-SUIT” DE ESPAÇO EM ESCRITÓRIO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C NULIDADE DE CLÁUSULA. Autora quem desistiu da locação por conveniência financeira e necessidade de mais posições. Multa por rescisão imotivada da locação, devida. Indemonstrado atraso imputável exclusivamente à ré quanto à realização da vistoria e devolução de chaves, tornando o locativo devido até a sua ocorrência. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto nº 31.795

Trata-se de sentença prolatada pela MM Juíza de Direito, Dra. Mônica Soares Machado, que julgou parcialmente procedente a “ação de rescisão contratual c/c nulidade de cláusula c/c pedido de antecipação de tutela”, proposta por **CANNECT SERVIÇOS DE INTERNET S.A.** em face de **GO OFFICES LATAM S/A**, para declarar a desconstituição da relação locativa por culpa da parte autora/locatária, bem como para declarar devido o valor do aluguel do

mês de dezembro de 2023 e, ainda, declarar onerosa a cláusula penal do Terceiro Aditivo Contratual - três aluguéis, reduzindo-a ao importe equivalente a 1,5 (uma vez e meia) o valor do aluguel mensal contratado. Por força da sucumbência recíproca, porém menor da parte requerida, a parte autora foi condenada a arcar com 65% do valor das custas e honorários advocatícios do patrono da ré arbitrados em R\$ 10.000,00, assim como a parte requerida foi condenada a arcar com 35% do valor das custas e verba honorária do patrono da parte autora arbitrados em R\$ 3.300,00.

A autora apela (fls. 363/375), insistindo que a rescisão contratual se deu por comprovadas falhas existentes na locação do imóvel (vícios correspondentes a falta de estrutura, que impediam a correta execução dos seus serviços), o que entende tornar inexigível a multa pela rescisão imotivada de sua parte. Reclama também de ter sido condenada ao pagamento do aluguel do mês de dezembro de 2023 mesmo com o imóvel tendo sido desocupado em 30/11/2023, somente tendo a parte contrária autorizado a vistoria no imóvel em dezembro de 2023, por sua culpa exclusiva.

Contrarrazões às fls. 381/384.

É o relatório.

Com efeito, a autora, ora apelante, traz relatos de problemas no imóvel por si locado junto à ré, tais como aqueles relativos a manutenção de banheiro, conexão de *internet*, além de

problemas com ar condicionado e funcionamento do elevador.

Contudo, não comprova que tecnicamente tenham perdurado por tempo suficiente, sem serem debeladas, e com a magnitude necessária para poderem ser considerados como vícios que efetivamente impediam a prestação de seus serviços com a utilização daquele local.

Nesse contexto, encontram-se corretas as seguintes ponderações da sentença ora recorrida:

“..É da própria petição inicial a assertiva de que foi a autora quem entrou em contato com a requerida buscando o desfazimento do ajuste, após solicitação recente de aumento do objeto da locação, com ampliação do espaço para 140 postos (fls. 227, 276/279), tendo pouco tempo depois, anunciado a celebração de contrato com outra empresa, a partir de 01.12.2023.

Se, três meses antes da desocupação, travavam as partes tratativas com vista ao quarto aditivo do contrato, é forçoso concluir que os alegados problemas denominados como vícios ocultos não eram do jaez daqueles que ensejam a desocupação de cem estações trabalho, em dois meses.

Note-se que reclamações havia mas foram atendidas pela ré, não comprovando a parte autora indignação de monta com qualquer inobservância de suas reclamações (fls. 291/300).

Mais parece que a parte autora tinha demanda para aumento das posições de trabalho e, sem acordo financeiro

favorável com a ré, denunciou o contrato em 20.10.2023, desocupando o imóvel em 22.12.2023.

Desse modo, restou incontroverso que foi a autora quem desistiu da locação por conveniência financeira e necessidade de mais posições, o que, contudo, não a exime de cumprir com o seu dever contratual, já que o ônus de questões de gestão da locatária não pode recair sobre o locador.

Ademais, é inverossímil que não tivesse conhecimento acerca das condições do contrato antes de firmá-lo, mormente porque é daqueles em que o locador investe na preparação do local para a específica ocupação pretendida pelo locatário.

Com efeito, a autora se propôs a alugar espaço em local valorizado de cidade com um dos maiores custos imobiliários do país, firmando de livre escolha e sem quaisquer ressalvas os contratos e aditivos que instruíram os autos, não podendo se esquivar da máxima 'pacta sunt servanda' que assenta as relações contratuais que só se afasta em hipóteses excepcionais, não sendo uma dessas o caso dos autos.

Daí porque, tendo sido iniciativa da parte autora a rescisão contratual, não há que se falar em afastamento da cláusula penal porque a cláusula Terceira do Terceiro Aditivo, firmado em 16.02.2023, previa prazo de 12 meses, com vencimento em 15.02.2024.” (fls. 349/350).

Embora tenha havido notificação da autora para findar a locação em 30/11/2023, uma vez que já teria assinado, em 01/12/2023, contrato de locação comercial com outra empresa, ao que

tudo nos autos indica, incumbia contratualmente à locatária a solicitação de data para agendamento de vistoria no espaço locado, o que, ao menos até 12/12/2023, ainda não havia ocorrido.

Dessa forma, não há clareza suficiente quanto a existência de atraso imputável exclusivamente à ré acerca da vistoria e devolução das chaves realizada em 22/12/2023, o que torna o locativo referente àquele mês devido.

Assim, a r. sentença deverá ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, ficando majorados os honorários advocatícios devidos pela ora apelante ao total de R\$11.500,00, nos termos do §11, do art. 85, do CPC.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora