



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384230

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2237879-86.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO CIVIL VOLUNTÁRIO DO PARQUE SHOPPING MAIA, é agravado RKLM COMERCIAL LTDA (MASSA FALIDA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 AZUMA NISHI (Presidente sem voto), CARLOS ALBERTO DE SALLES E FORTES BARBOSA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

TASSO DUARTE DE MELO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2237879-86.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – 2ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA
EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO CIVIL VOLUNTÁRIO DO PARQUE
SHOPPING MAIA

AGRAVADA: MASSA FALIDA DE RKLM COMERCIAL LTDA.

INTERESSADOS: EXCELIA GESTÃO E NEGÓCIOS LTDA.
(ADMINISTRADOR JUDICIAL)

VOTO Nº 42392

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Falência. Impugnação de crédito. Multa pela rescisão antecipada de contrato de locação não residencial. Inexigibilidade. Possibilidade de denúncia do contrato a qualquer tempo pelo administrador judicial. Inteligência do art. 119, inc. VII, da Lei n.º 11.101/05. Doutrina. Precedente. Decisão mantida.

Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento (fls. 1/6) interposta pelo CONDOMÍNIO CIVIL VOLUNTÁRIO DO PARQUE SHOPPING MAIA, nos autos da impugnação de crédito que move em face da MASSA FALIDA DE RKLM COMERCIAL LTDA., contra a r. decisão (fls. 100/103) proferida pela MM. Juíza da 2ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem, Comarca da Capital, que rejeitou o pedido, bem como condenou ao pagamento de honorários advocatícios fixados por equidade em R\$ 1.000,00 (mil reais).

O Agravante pretende a reforma da r. decisão, sustentando: (i) as partes firmaram contrato de locação não residencial; (ii) tem direito à multa pela rescisão antecipada do contrato; (iii) “não pode ser penalizado pelo requerimento de autofalência”. Assim, requer o provimento do recurso para “alteração do crédito do agravante na relação de credores para o montante de R\$ 141.080,36 (...), incluindo-se a multa rescisória no valor de R\$ 45.000,00”.

O recurso foi processado (fls. 112/114).

Foi apresentada resposta (fls. 120/125), pelo não provimento do agravo de instrumento.

A D. Procuradoria Geral de Justiça se manifestou pelo não provimento do recurso (fls. 130/134).

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução n.º 549/11, com modificações da Resolução n.º 772/17, ambas deste E. Tribunal, observado também o andamento do PCA 0003075-71.2023.2.00.0000, em trâmite no C. CNJ.

É o relatório.

O Agravante se insurge contra a r. sentença que rejeitou a impugnação de crédito.

Dos fatos.

A locação foi firmada pelo período de 10.12.21 até 10.12.26 (fl. 41). Ocorre que a falência da locatária foi decretada em 20.07.23 (fls. 566/570 dos Autos n.º 1026160-52.2023.8.26.0224), sendo o imóvel desocupado antecipadamente em 17.08.23 (fl. 50).

O agravo de instrumento versa sobre a exigibilidade da multa pela rescisão antecipada do contrato de locação.

Da multa.

A Apelante sustenta que as partes firmaram contrato de locação não residencial e que tem direito à multa pela rescisão antecipada, a despeito da falência requerida pela própria devedora.

Pois bem. O administrador judicial pode, a qualquer tempo, denunciar o contrato na falência do locatário, segundo a inteligência do art. 119, inc. VII, da Lei n.º 11.101/05.

Nesta medida, inexigível a multa pela rescisão antecipada do contrato de locação não residencial, corolário lógico da

previsão legal que possibilita a denúncia a qualquer tempo pelo administrador judicial do falido.

Nesse sentido, a lição de Marcelo Barbosa Sacramone:

"Art. 119. (...) g) Contrato de locação (...) Caso a falência seja do locatário, e não do locador, o administrador judicial poderá denunciar o contrato a qualquer momento. A possibilidade de denúncia do contrato pelo locatário a qualquer momento durante a sua execução assegura ao administrador judicial o direito de não ser obrigado a responder a interpelação dos credores sobre o interesse na manutenção do contrato e o direito de seu silêncio não ser interpretado como resolução (art. 117).

Outrossim, assegura à Massa Falida o direito de, na hipótese de denúncia do contrato, não incorrer na multa contratual em decorrência da inexecução culposa do contrato, pois a denúncia unilateral é assegurada ao locatário falido pela própria lei, que não previu, ao contrário do art. 117, § 2º, a possibilidade de indenização.

(Marcelo Barbosa Sacramone. *Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência*. 5ª ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024, p. 526, destacou-se)

Também, o precedente desta 1ª C. Câmara Reservada de Direito Empresarial, em caso análogo:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. HABILITAÇÃO DE CRÉDITO. Pretensão de inclusão no quadro geral de credores de valor relativo à cláusula penal prevista em contrato de locação em que a ora agravada, falida, figurou como locatária e a ora agravante como fiadora. Impossibilidade. Faculdade de denúncia do contrato atribuída ao liquidante, sem o pagamento de multa. Art. 34 da Lei n.º 6.024/1974 c/c art. 119, VII, da Lei n.º 11.101/2005, que conferem também à instituição financeira em liquidação extrajudicial a denúncia da locação com a dispensa da aplicação de multa rescisória. (...)"

(TJSP, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Rel. Des. Azuma Nishi, unânime, j. 25.07.18, destacou-se)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Finalmente, os honorários advocatícios de sucumbência devem ser majorados, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal (TJSP, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Ag 2108711-70.2020.8.26.0000, Rel. Des. Pereira Calças, unânime, j. 07.08.20).

Recurso não provido.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo de instrumento e elevam-se os honorários advocatícios de sucumbência para R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

TASSO DUARTE DE MELO