



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000402170

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1090331-07.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RAIA DROGASIL S.A, é apelado CAB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1090331-07.2020.8.26.0100

Comarca: SÃO PAULO – 39ª Vara Cível

Juiz: Graciella Lorenzo Salzman

Apelante: Raia Drogasil S.a

Apelado: Cab Administradora de Bens Ltda.

AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. DESACOLHIMENTO. O fato de não ter sido aberta oportunidade de manifestação acerca da petição e documentos apresentados pela ré fica superado pela superveniente interposição do presente recurso, cuja devolutividade é ampla. A nulidade só se reconhece diante de efetiva identificação de prejuízo, e essa não é a hipótese dos autos.

AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO EM RAZÃO DE ATRASO NO PAGAMENTO DE UM ALUGUEL. AUSÊNCIA DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. REQUISITOS LEGAIS À RENOVAÇÃO PRESENTES. PROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO. 1. Em tema de locação de estabelecimento destinado ao comércio, tem incidência o princípio da proteção do fundo de comércio, de modo que a renovação contratual só não será reconhecida diante da evidência de descumprimento grave do contrato. 2. O simples atraso no pagamento de um único aluguel no curso do processo, débito regularizado anteriormente à prolação da sentença, não justifica a extinção da locação, à luz dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. 3. Presentes os requisitos específicos (Lei 8.245/91, artigos 51 e 71), daí advém o reconhecimento da procedência do pedido para se determinar a renovação do contrato por sessenta meses, adotado o valor do aluguel apurado pelo perito judicial e mantidas as demais condições fixadas pelas partes.

Voto nº 59.312

Visto.

1. Trata-se de ação renovatória de locação proposta por RAIA DROGASIL S/A em face de CAB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou improcedente o pedido, condenando a autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa.

Seguiu-se a rejeição dos embargos de declaração opostos pela autora (fls. 335/336 e 344/345).

Inconformada, apela a vencida, sustentando que efetuou o pagamento do aluguel referente a novembro de 2023 e, de qualquer modo, deve ser considerado o adimplemento substancial do contrato. Ressalta que ocupa o imóvel há mais de vinte e quatro anos, tendo sempre efetuado o pagamento do aluguel pontualmente. Assim, o atraso de um único aluguel não pode ensejar a improcedência, notadamente porque a locadora confirmou que o pagamento foi efetuado e concordou com a prorrogação do contrato. No momento da distribuição da ação, estavam preenchidos todos os requisitos previstos nos artigos 51 e 71 da Lei 8.245/91. Além disso, a sentença não observou o princípio da vedação à decisão surpresa, e, conseqüentemente, os princípios do contraditório e da ampla defesa, já que o julgamento se fundamentou em documento sobre o qual não teve oportunidade de se manifestar.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado e respondido.

É o relatório.

2. De pronto, verifica-se que não há qualquer possibilidade de se falar em nulidade da sentença por inobservância prévia de contraditório. O exercício pleno do direito de apelar ensejou à demandante ampla possibilidade de suscitar amplo questionamento a respeito da petição de fls. 324/327, de modo que não existe justificativa para cogitar de vício processual.

Não há nulidade sem prejuízo e a subsequente apresentação do recurso de apelação, com devolutividade integral, eliminou por completo o interesse para cogitar da existência de vício processual.

Superado esse ponto, analisa-se a matéria de fundo.

Segundo a petição inicial, em 30 de março de 2000, as partes contrataram a locação de um imóvel não residencial, pelo período de cinco anos, sendo renovada por sucessivos períodos até 31 de março de 2021. Agora, anunciando a satisfação de todos os requisitos legais, pleiteia a autora a renovação por igual período, propondo o aluguel mensal de R\$ 27.500,00, com a continuidade das demais condições previstas no contrato.

Em sua defesa, a ré argumentou que a autora descumpriu a obrigação de regularizar a situação do imóvel perante a Prefeitura Municipal. Impugnou o valor oferecido a título de aluguel, pleiteando a fixação em R\$ 38.066,34.

A prova produzida consistiu em documentos e perícia técnica para avaliação do imóvel (fls. 189/243 e 305/312).

O laudo pericial apurou o valor do aluguel em R\$ 34.000,00, para abril de 2021.

Primeiramente, tem-se que a contratação foi realizada por escrito e com o prazo de sessenta meses de vigência; houve o exercício ininterrupto e exploração do mesmo ramo de comércio durante todo esse período, de modo a possibilitar o reconhecimento de que se encontravam atendidos todos os requisitos do artigo 51 da Lei 8.245/91 no momento da propositura da ação.

Todavia, no curso do processo a ré noticiou o atraso no pagamento do aluguel de novembro de 2023, vencido no dia 05 de dezembro seguinte, mesmo após o envio de notificação extrajudicial (fls. 324/327).

Posteriormente, a ré informou o pagamento do débito e pediu o julgamento do feito (fl. 328).

A r. sentença, concluindo que houve descumprimento do contrato pela autora, por deixar de pagar o aluguel referente a novembro de 2023, julgou improcedente o pedido.

Ocorre que o atraso no pagamento de uma única parcela do aluguel, regularizada anteriormente à prolação da sentença, não é de gravidade suficiente para ensejar a improcedência do pedido, mostrando-se desproporcional o encerramento da locação.

Desde logo, cabe lembrar que neste campo incide o princípio da proteção do fundo de comércio, de modo que a interpretação a adotar deve sempre partir da necessidade de se atender o melhor possível esse objetivo. Só não se poderá cogitar da renovação na hipótese de conduta da parte locatária que constitua violação contratual grave, que implique dano à parte locadora.

Cumpre observar que, na linha do que já se estabeleceu na sentença e contra o que não houve recurso por parte da demandada, não há que se falar em descumprimento contratual pela ausência de regularização de débitos perante a Prefeitura Municipal, tanto porque não foi comprovada a existência de valores de IPTU em aberto (conforme certidão de regularidade – fls. 183), quanto porque não foi demonstrada a culpa da autora pela demora na conclusão do processo administrativo.

Enfim, comporta acolhimento o inconformismo, em virtude do que se reconhece a procedência do pedido para se determinar a renovação do contrato locatício entre as partes, pelo período de sessenta meses, com vigência a partir de 31 de março de 2021, fixado o aluguel mensal em R\$ 34.000,00, prevalecendo todas as cláusulas e condições pactuadas, inclusive a garantia por carta de fiança bancária ou seguro fiança (fl. 41).

Diante desse resultado, a ré é condenada ao pagamento das despesas do processo e da verba honorária de 10% sobre o valor atualizado da causa.

3. Ante o exposto, e nesses termos, dou provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator