



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420947

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1067975-76.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BFORTE TOP CORRETORA DE SEGUROS LTDA., são apelados MARIA AMELIA NARDY PEREIRA e MARIA CLAUDIA NARDY PEREIRA.

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) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1067975-76.2024.8.26.0100

APELANTE: BFORTE TOP CORRETORA DE SEGUROS LTDA.

APELADAS: MARIA AMELIA NARDY PEREIRA e MARIA CLAUDIA NARDY

PEREIRA

COMARCA: SÃO PAULO – 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL MM. JUÍZA D DIREITO: Camila Franco De Moraes Bariani

VOTO Nº 26.828

APELAÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença de procedência parcial dos embargos, para reduzir a multa para valor equivalente a dois aluguéis. Apelação da embargante. Inaplicabilidade do CDC. Inexistência de contrato de adesão. Desistência da locação pela locatária, antes da entrega das chaves. Multa contratual. Cabimento. O fato de a locatária não ter recebido as chaves do imóvel, não torna o contrato nulo ou inapto a produzir regulares efeitos, pois incontroverso nos autos que tal fato não se deu por culpa das locadoras. Ao contrário. As mensagens de WhatsApp revelam o questionamento reiterado da imobiliária a respeito da retirada das chaves. Multa compensatória decorrente da rescisão do contrato de locação com prazo determinado que tem como finalidade a compensação financeira em favor da parte inocente, diante do compromisso assumido, seja pelo locador, como pelo locatário, de manter a locação pelo prazo estipulado contratualmente. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de embargos opostos por BFORTE TOP CORRETORA DE SEGUROS LTDA. à execução decorrente de contrato de locação comercial movida por MARIA AMELIA NARDY PEREIRA e MARIA CLAUDIA NARDY, julgados procedentes em parte pela r. sentença de fls. 137/141, para reduzir o valor da multa prevista na cláusula 9ª do Contrato de Locação celebrado pelas partes para o valor equivalente a 2 (alugueis) alugueis.

Diante da sucumbência mínima das embargadas, a

embargante foi condenada ao pagamento dos honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação.

Irresignada, a embargante apela (fls. 144/155), alegando que o contrato de locação para fins comerciais, que fundamenta a presente ação de execução, jamais se concretizou plenamente, pois a apelante nunca esteve sob a posse do imóvel locado, uma vez que as chaves jamais foram entregues. Acrescenta que, tal circunstância, por si só, impede a aplicação de qualquer multa penal ou encargos. Diz que o contrato em questão é de adesão, assinado por uma parte hipossuficiente que não atua no setor imobiliário. Portanto, essa condição impõe a necessidade de interpretação mais favorável ao locatário. Insiste que a ausência da entrega das chaves impede o início da vigência do contrato e, por conseguinte, não cabe a aplicação de multa ou encargos, uma vez que o contrato, nesses moldes, não produziu efeitos legais que justifiquem quaisquer penalidades. Ressalta que manifestou sua desistência da locação apenas quinze (15) dias após a assinatura do contrato. Nesse curto período, a cobrança de uma multa equivalente a dois (02) aluguéis, conforme entendimento do Juízo “a quo”, se revela desproporcional. Subsidiariamente, pede a redução do valor da penalidade de forma equitativa, não devendo ultrapassar o valor correspondente a 01 (um) mês de aluguel.

Recurso preparado e contrarrazoado (fls. 161/171).

É o relatório.

As razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III,

ambos do CPC. Foram apresentados os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Adoto o relatório da r. sentença:

“Vistos. I - RELATÓRIO Trata-se de embargos à execução ajuizados por Bforte Top Corretora de Seguros Ltda. em face de Maria Amelia Nardy Pereira e outro, no âmbito da ação de execução de título extrajudicial nº 1048703-96.2024.8.26.0100, ajuizada pelas embargadas para cobrança de multa e encargos decorrentes de Contrato de Locação para Fins Comerciais celebrado entre as partes ("Contrato de Locação"), em virtude da rescisão antecipada pela locatária. Argumenta a embargante que a cobrança seria inexigível, uma vez que (i) o Contrato de Locação não estaria assinado pela locatária e (ii) as chaves do imóvel nunca lhe teriam sido entregues, de modo que sequer teria chegado a exercer sua posse. Subsidiariamente, requereu a redução equitativa da multa contratual, com fundamento no art. 413 do Código Civil. A parte embargante recolheu custas (fls. 94/95). Em sede de contestação (fls. 100/106), a parte embargada, devidamente citada (fls. 9799), alegou que as assinaturas das partes e testemunhas não teriam constado no contrato acostado à inicial da ação de execução por erro do sistema e juntou novamente o documento, em formato diverso, com as respectivas assinaturas. No mérito, alegou que a multa seria devida, pois estaria prevista contratualmente e a embargante teria optado por rescindir o contrato imotivadamente antes do término de seu prazo de vigência. A parte embargante apresentou réplica (fls. 119/128). m sede de especificação de provas (fls. 132 e 133/136), nenhuma das partes requereu a produção de

provas adicionais. É o relatório”.

Sobreveio sentença de procedência parcial dos embargos à execução.

Pois bem.

Anoto, antes de tudo, que a relação decorrente do contrato de locação não pode ser qualificada como sendo de consumo, vez que as partes não se enquadram no que dispõem os artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, bem como frente ao fato de existir lei própria que disciplina suficientemente o tema.

Ademais, não há que se falar em celebração de contrato de adesão. Havendo plena possibilidade de negociação *inter partes*, inclusive sendo a ré pessoa jurídica, as cláusulas celebradas revelam-se válidas e sem necessária proteção excepcional do Judiciário.

As partes celebraram contrato de locação comercial em 18.01.2014, dos conjuntos nº 707 e 708, situados no 7º andar da Torre Comercial denominada New Worker Tower, integrante do Condomínio Business and Residence, localizado na Avenida Marquês de São Vicente, 446 – São Paulo/SP, pelo prazo de 36 meses, com início em 31.01.2024 e término em 31.01.2027, com valor mensal de locação de R\$3.900,00.

Ocorre que em 15.02.2024 a embargante, representada por seu sócio, através de mensagens trocadas por Whatsapp com a imobiliária intermediadora do negócio, afirmou que não tinha mais interesse na locação celebrada com as embargadas, pois optou por

permanecer no imóvel que já ocupava antes da celebração do contrato firmado com as ora apeladas (fls. 57).

A embargante/locatária alega que nunca esteve na posse do imóvel, porquanto as chaves não lhe foram entregues. Diz que, nos termos do art. 4º da Lei 8245/91, dever ser excluída a incidência de multa, haja vista que sequer iniciada a eficácia do pacto.

Sem razão a apelante.

Muito embora a relação locatícia não tenha sido aperfeiçoada pela não imissão na posse da locatária, as chaves estavam disponibilizadas a ela e o imóvel permaneceu vinculado à relação locatícia pela manifestação de vontade da locatária, cujo desejo de rescindir o pacto se deu em 15.02.2024.

O fato de a locatária/apelante não ter recebido as chaves do imóvel, não torna o contrato nulo ou inapto a produzir regulares efeitos, pois incontroverso nos autos que tal fato não se deu por culpa das locadoras. Ao contrário. As mensagens de WhatsApp revelam o questionamento reiterado da imobiliária a respeito da retirada das chaves (fls. 56/58).

A multa compensatória decorrente da rescisão do contrato de locação com prazo determinado, tem como finalidade a compensação financeira em favor da parte inocente, diante do compromisso assumido, seja pelo locador, como pelo locatário, de manter a locação pelo prazo estipulado contratualmente.

Qualquer dos contratantes que não dá sequência à

locação, seja recusando-se à entrega das chaves, seja recusando-se a ocupar o imóvel, está descumprindo uma obrigação contratual e, portanto, deve responder pela infração.

É certo que se o locador, concluído o contrato, não transmitir a posse direta ao inquilino, este poderá pleitear a rescisão contratual e o ressarcimento dos danos que lhe foram causados.

E, em havendo a desistência unilateral do locatário, mesmo antes de tomar posse do imóvel, não aceita pela locadora, configurado fica o descumprimento da obrigação contratual sua, a de receber essa posse direta da coisa, autorizando a exigência da penalidade convencional frente a ele ou seu garante.

Pergunto: tivessem as locadoras “desistido” da locação, por terem encontrado uma oferta melhor pelo valor do aluguel, por exemplo, o contrato estaria rescindido, como se nunca houvesse existido?

Por óbvio que não, como quer fazer crer a locatária. E se a situação fosse inversa, certamente a ora embargante estaria a exigir das locadoras o pagamento da multa estipulada na cláusula 9ª do contrato.

Portanto, a pretensão de obter a isenção da multa ou sua redução para o valor equivalente a um aluguel é impertinente.

Posta a questão nestes termos, são devidos os valores de aluguel proporcional (31.01 a 15/02/24), IPTU proporcional e multa equivalente a duas vezes o valor do aluguel.

Não sendo provido o recurso, incide a hipótese do § 11, do artigo 85 do Código de Processo Civil. Assim sendo, mostra-se coerente com a disposição legal a majoração dos honorários de sucumbência recursal para 15% sobre o valor da condenação, sopesado o trabalho realizado em ambas as fases do processo.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA

Relatora

-assinatura digital-