



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000422475**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003562-22.2022.8.26.0101, da Comarca de Caçapava, em que são apelantes APA LANGUAGE CENTER LTDA e ANA PAULA DE ALMEIDA, é apelada IVANIR MIRANDA BLAQUE (ASSISTENTE).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**LUÍS ROBERTO REUTER TORRO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003562-22.2022.8.26.0101

Comarca: Caçapava

Apelantes: Apa Language Center Ltda e Ana Paula de Almeida

Apelado: Ivanir Miranda Blaque

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Dr(a). MARCILIO MOREIRA DE CASTRO

VOTO Nº 11555/2025 apg

Locação de imóvel. Ação de cobrança. Ação julgada parcialmente procedente.

Apelação das rés. Requerendo concessão da Justiça Gratuita. Impossibilidade. Renovação dos argumentos anteriores. Alegação de que seria responsabilidade da autora a obtenção do “habite-se”. Não acolhimento. Cláusula contratual que prevê a responsabilidade pela obtenção junto aos órgãos públicos de autorizações de funcionamento, alvarás, licença de funcionamento, certidões positivas. Ausência de descumprimento contratual por parte da apelada. Adoção dos fundamentos da sentença, em razão do permissivo do artigo 252, do Regimento Interno desta Egrégia Corte. Sentença mantida. Recurso improvido.

Cuida-se de ação de cobrança de crédito locatício ajuizada por IVANIR MIRANDA BLAQUE em face de APÁ LANGUAGE CENTER LTDA e ANA PAULA DE ALMEIDA julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 235/244 para: *“a) RESOLVER o contrato de locação; b) CONDENAR as requeridas/locatárias ao pagamento dos alugueres vencidos até a efetiva entrega das chaves do imóvel (fls. 57), assim como, das despesas acessórias/encargos locativos contratuais devidos na incoativa (água, energia elétrica, taxas, tributos etc.), bem como dos juros moratórios, e da multa moratória, além dos honorários contratuais e despesas judiciais, nos termos das cláusulas XIII, XIV, XVI do Corpo Contratual (fls. 15/19) e respectivos itens constantes do Contrato (fls. 11/14), sendo que todas as obrigações devem ser contadas a partir do vencimento de cada prestação devida quando o caso, tratando-se de obrigações positivas e líquidas inadimplidas em seus termos, com a devida correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, restando afastadas as alegadas avarias reparos após a entrega*

*do imóvel e a multa compensatória, tudo bitolado pela fundamentação acima. Diante da sucumbência praticamente integral do pólo passivo na ação principal (princípio da causalidade), condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários sucumbenciais que fixo em 10% sobre o valor da causa principal. 2. JULGO IMPROCEDENTE o pedido reconvenicional formulado por APÁ LANGUAGE CENTER LTDA e ANA PAULA DE ALMEIDA, pelas razões acima expostas. Quanto à sucumbência referente à reconvenção, condeno a parte reconvinte a restituir as custas e despesas processuais eventualmente adiantadas pela parte reconvinda, bem como a pagar os honorários sucumbenciais ao patrono da parte reconvinda, os quais fixo em 10% do valor atualizado da causa reconvenicional (art. 85, §1º, CPC).”.*

As rés apelam. Preliminarmente requerem a concessão da Justiça Gratuita pois, encontram-se com complicações de ordem financeira. No mérito, renovam seus argumentos anteriores, alegam que seria da locadora a obrigação em providenciar o “habite-se”. Aduzem que em razão da ausência de licença de ocupação (habite-se) o reconhecimento da rescisão contratual se deu por culpa do locador. Argumentam que não puderam dar continuidade às suas atividades pois, sem o “habite-se”, não havia como desenvolver atividade comercial no imóvel. Pede a reforma da sentença.

Contrarrazões a fls. 290/298.

### **É o relatório do necessário.**

Inicialmente, há que se presumir verdadeira a declaração firmada pelas apelantes, de que não reúnem condições de arcar com as despesas do processo, ao menos até que se prove o contrário.

Até porque, alegam dificuldades a empresa ora Recorrente pois, encontra-se com complicações de ordem financeira. Assim por ora, aparentam impossibilidade de arcar com as custas processuais, o que evidentemente fez sob as penas da lei, caso apurada falta de veracidade.

Porém, nada impede a revisão dessa situação, caso sobrevenha impugnação específica ou eventual fato novo que porventura comprove a alteração da situação econômica das rés.

Desse modo, fica deferido o benefício da Justiça Gratuita.

O recurso não comporta provimento.

Verifica-se dos autos que, em 21/04/2022 as partes celebraram contrato de locação para fins comerciais. Em 19/07/2022 as requeridas entregaram as chaves e pleitearam a rescisão do contrato.

A r. sentença julgou parcialmente a ação e improcedente a reconvenção, pois restou caracterizado o descumprimento contratual por parte das ora apelantes.

A cláusula contratual previa: *“obtenção junto aos órgãos públicos de autorizações de funcionamento, alvarás, licença de funcionamento, certidões positivas de uso do solo e etc., para dar funcionamento à sua atividade comercial e/ou industrial, será de exclusiva responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A)”*.

Nesse sentido, analisando o alcance do disposto no artigo 22, I, da Lei de Locações já se pronunciou o Superior Tribunal de Justiça:

*“RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA Nº 7/STJ. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR. ART. 22, I, DA LEI Nº 8.245/1991. ENTREGA DO IMÓVEL EM ESTADO DESERVIR AO USO A QUE SE DESTINA. ALCANCE DA NORMA. 1. Cinge-se a controvérsia a saber o alcance da obrigação do locador, prevista no art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991, sobretudo se lhe compete a regularização do bem junto aos órgãos públicos segundo a atividade econômica a ser explorada pelo locatário. 2. A destinação do imóvel para locação urbana pode ser para uso residencial (arts. 46 e 47 da Lei nº 8.245/1991), para temporada (arts. 48 a 50 da Lei nº 8.245/1991) ou para uso comercial (arts. 51 a 57 da Lei nº 8.245/1991). 3. A*

*determinação legal de que é dever do locador entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991) está ligada à modalidade de locação em si mesma considerada, se residencial, comercial ou para temporada. 4. Na hipótese de locação comercial, a obrigação do locador restringe-se, tão somente à higidez e à compatibilidade do imóvel ao uso comercial. Salvo disposição contratual em sentido contrário, o comando legal não impõe ao locador o encargo de adaptar o bem às peculiaridades da atividade a ser explorada, ou mesmo diligenciar junto aos órgãos públicos para obter alvará de funcionamento ou qualquer outra licença necessária ao desenvolvimento do negócio. (...) 6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (REsp 1.317.731/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 26/04/2016.*

Isso implica que era responsabilidade das apelantes, antes de formalizar a locação, verificar se o imóvel atendia a todos os requisitos necessários para a obtenção do habite-se para funcionamento de sua empresa.

Não bastasse isso, além de incontroverso o inadimplemento dos aluguéis, restou incontestável também o não pagamento dos demais encargos locatícios, que incluíam contas de consumo.

A r. sentença deu correta solução à lide, não comportando qualquer reparo, razão pela qual deve ser confirmada pelos próprios fundamentos, que são adotados como razão de decidir, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Em atenção ao §11 do art. 85 do CPC, majoro os honorários devidos pelas apelantes em mais 3%.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil

Pelo exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, com



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

observação.

***LUIS ROBERTO REUTER TORRO***

**Relator**