



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429050

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008195-79.2021.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que são apelantes MÁRCIO LOFIEGO LEITE e ELENÍ DE FARIA LOTIEGO, é apelado ALFREDO NERY FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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 sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **BOTUCATU**
APELANTES: **MÁRCIO LOFIEGO LEITE E OUTRO**
APELADO: **ALFREDO NERY FILHO**

VOTO N.º 27.405

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Sentença de procedência. Apelo dos réus. Cerceamento de defesa não constatado. Pedido de produção de provas genérico. Alegação de caso fortuito ou força maior e imprevisibilidade afastada, pois o contrato foi celebrado após o início da crise sanitária. Ausência de provas de que o fato pandêmico contribuiu com a rescisão antecipada. Obtenção de autorização para funcionamento do estabelecimento que é de responsabilidade do locatário, salvo disposição contratual em contrário, ausente no caso. Precedentes da Corte. Pagamento do IPTU que pode ser exigido do locatário, mormente porque previsto expressamente no contrato. Multa que, no entanto, é devida de forma proporcional, à luz do que prevê expressamente o art. 4º caput, da Lei nº 8.245/91 e a fim de evitar enriquecimento ilícito das partes. Reparos especificados no termo de entrega de chaves, assinado sem ressalvas pelo patrono dos réus. Impugnação, no mais, genérica. Pedido parcialmente procedente, com redistribuição do ônus da sucumbência. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança, envolvendo locação não residencial, cujos pedidos foram julgados procedentes pela sentença de fls. 159/162, para o fim de condenar os réus, solidariamente, ao pagamento da dívida locatícia, bem como da multa contratual em sua integralidade, das contas de consumo de luz, água e IPTU, e dos danos ao imóvel, valor que será apurado em liquidação por cálculo aritmético (CPC, art. 509, § 2º), que será corrigido monetariamente pelos índices oficiais, desde o ajuizamento da ação, e acrescida de juros moratórios legais (CC, art. 406), contados da citação (CPC, art. 240), além de arcarem com as custas, despesas processuais e honorários de advogado, fixados em 10% do valor atualizado da condenação, observada a gratuidade.

Apelam os réus (fls. 187/196) arguindo, preliminarmente, nulidade da sentença por cerceamento de defesa, uma vez imprescindível a oitiva de testemunhas e depoimento pessoal. Sustentam, no mérito, ocorrência de caso fortuito ou de força maior, que foi a pandemia da Covid-19, que impediu o exercício da atividade no imóvel locado. Salientam, ainda, que jamais conseguiram a liberação do imóvel para o funcionamento da casa de shows que pretendiam abrir no local, perdendo, portanto, a eficácia do objeto da locação. Discordam dos valores cobrados, haja vista a ocorrência de evento imprevisível, o que impunha a renegociação. Defende que a obrigação de pagar o IPTU é do proprietário. Entendem que a multa é devida proporcionalmente e que a cláusula que prevê o pagamento integral caso não decorridos 12 meses é abusiva. Prequestiona a matéria. Insistem que a falta de vistoria impede a cobrança pelos reparos, ainda que tenham constado do termo de entrega. Pugnam pela reforma da sentença.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Contrarrazões a fls. 200/211.

Recebe-se o recurso em seus efeitos legais.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento.

Restou incontroverso dos autos que as partes celebraram contrato de locação não residencial, tendo por objeto o imóvel descrito na cláusula 1, de fls. 10, com prazo de 24 meses, com início em 1º de dezembro de 2020, pelo valor de R\$ 6.000,00 mensais (fls. 10/17). Incontroverso, ainda, que os réus deixaram de pagar os locativos a partir de 05/03/2021 e desocuparam o imóvel em 18/11/2021, conforme termo de fls. 46.

A sentença, reconhecendo o direito do autor, julgou procedentes os pedidos conforme relatado.

Recorrem os réus, locatários, insistindo (i) na nulidade da sentença; (ii) ocorrência de caso fortuito ou de força maior; (iii) perda do objeto por falta de obtenção de autorização para funcionamento do estabelecimento; (iv) impossibilidade de cobrança dos valores devido à pandemia; (v) impossibilidade de cobrança do IPTU; (vi) que a multa é devida proporcional e (vii) impossibilidade de cobrança pelos reparos, pois ausente vistoria.

Primeiramente, convém afastar a alegação de nulidade por cerceamento de defesa (i).

Dispõe o artigo 355 do CPC que o juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando não houver necessidade de produção de outras provas.

Ademais, a teor do que preceitua o artigo 370 e parágrafo único do CPC, a prova é destinada ao julgador e, sendo o juiz o seu destinatário, tão apenas a ele compete aferir acerca da necessidade ou não de sua realização.

Dessa forma, uma vez convicto de que os elementos trazidos aos autos bastam a dirimir a controvérsia, não incorre o magistrado na prática de cerceamento de defesa no julgamento antecipado da lide.

A propósito, já decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

Não configura o cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção de prova testemunhal. Hão de ser levados em consideração o princípio da livre admissibilidade da prova e do livre convencimento do juiz, que, nos termos do art. 130 do Código de Processo Civil, permitem ao julgador determinar as provas que entende necessárias à instrução do processo, bem como o indeferimento daquelas que considerar inúteis ou protelatórias. Revisão vedada pela Súmula 7 do STJ. (STJ. AgRg no AgRg no Ag 1295948/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j.

em 23/08/2011, DJe 30/08/2011).

“2. O artigo 131 do CPC consagra o princípio da persuasão racional habilitando o magistrado a valer-se do seu convencimento, à luz dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto, constantes dos autos. Nada obstante, compete-lhe rejeitar diligências que delonguem desnecessariamente o julgamento, a fim de garantir a observância do princípio da celeridade processual (...)” (STJ, REsp 896.045/RN, Rel. Ministro LUIZ FUX, Primeira Turma, julgado em 18/09/2008, DJe 15/10/2008).

Assim, ao revés do sustentado pelos apelantes, a defesa não lhes foi cerceada, revelando-se as provas constantes dos autos suficientes à solução do litígio e, entendendo dispensável a produção de provas outras, é dever do magistrado, não mera faculdade, o julgamento da causa no estado.

No mais, o pleito formulado a fls. 133/139 foi genérico, evidenciando o intuito protelatório da pretensão.

Não há que se falar em (ii) caso fortuito ou de força maior, tampouco (iv) impossibilidade de cobrança dos valores devido à pandemia, haja vista que o fato pandêmico é anterior ao contrato celebrado entre as partes, já sendo de conhecimento de ambas as partes as medidas restritivas advindas da crise sanitária. Não bastasse, segunda consta do contrato, os locatários receberam desconto de 50% no primeiro mês para eventuais reparos (cláusula 6 - fls. 13). Assim, inafastável a cobrança dos locativos.

Não se vislumbra, ainda, a aludida (iii) perda do objeto por falta de obtenção de autorização para funcionamento do estabelecimento.

Isso porque, além de inexistir nos autos mínima prova no tocante, em regra, a responsabilidade de obtenção de autorizações para funcionamento da atividade no imóvel locado é do locatário, salvo disposição contratual expressa em sentido contrário.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. DEPÓSITO DAS CHAVES. RECONVENÇÃO. Locação de imóvel para fim não residencial. Alegação de impedimento à instalação da locatária no prédio locado, em razão de irregularidade cadastral do imóvel na Prefeitura. Em se tratando de locação para fim comercial, todas as autorizações, licenças e alvarás necessários ao exercício de atividade no imóvel locado, em regra são de responsabilidade do locatário, salvo disposição contratual em contrário. Hipótese em que o contrato de locação estabeleceu, de forma expressa, a responsabilidade da locatária em verificar a viabilidade de instalação das suas atividades no imóvel e a obtenção de todas as licenças pertinentes ao ramo da sua atividade, que depende de autorização do Poder Público. Não demonstração de que o imóvel é inservível, de modo definitivo, para o exercício de atividade econômica. Rescisão contratual por culpa exclusiva da locatária, que se tem por inafastável. Reconhecimento. Multa contratual devida pela inquilina, de forma proporcional. Admissibilidade. Recurso da locadora provido.

(TJSP; Apelação Cível 1007351-14.2022.8.26.0009; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2025; Data de Registro: 28/03/2025)

LOCAÇÃO. Ação de rescisão contratual c. c. reparação de danos. Sentença de improcedência. Interposição de apelação pelo autor. Celebração de contrato entre as partes desta demanda, por meio do qual a ré locou ao autor área comercial destinada à instalação de mercado varejista, pelo prazo de 36 meses, contados do dia 28.03.2022. Alegação do locatário, ora autor, de que a locadora, ora ré, descumpriu a obrigação de entregar a área locada em estado de servir à finalidade a que se destinava (artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/1991), por não ter oferecido as devidas condições para obtenção de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) para a referida área. Pretensão de reconhecimento da culpa da parte ré pela rescisão antecipada do contrato, ocorrida no dia 16.11.2022, bem como de recebimento de multa compensatória e de indenização por danos materiais decorrentes do desfazimento precoce da avença. Não acolhimento. Locatário, ora autor, que, por ocasião da assinatura do contrato de locação, assumiu a responsabilidade de obter o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e as demais autorizações do Poder Público necessárias ao desenvolvimento do mercado varejista na área locada, conforme a cláusula 2.3 da avença. Independentemente do teor da cláusula contratual acima mencionada, a adoção das providências necessárias à regularização da atividade empresarial desenvolvida na área locada incumbia mesmo à parte autora, já que esta última aproveitava os lucros e, por conseguinte, também devia suportar os ônus decorrentes da exploração da referida atividade, conforme a teoria do risco proveito. Ficha cadastral da JUCESP acostada aos autos revela que, após a rescisão antecipada do contrato de locação em discussão, a sociedade empresária que estava instalada na área locada teve a sua sede alterada para outro endereço no Município de Mauá, o qual também não dispunha de AVCB. Sopesando a obrigação assumida na cláusula 2.3 do contrato de locação, a teoria do risco proveito da atividade empresarial e o endereço para o qual foi

alterada a sede da sociedade empresária antes instalada na área locada, verifica-se que a alegação de cometimento de infração pela locadora, ora ré, por entregar para locação área sem as devidas condições para obtenção de AVCB, não pode ser aceita como justificativa para o desfazimento precoce da avença, sob pena de violação dos princípios da obrigatoriedade dos contratos ("pacta sunt servanda"), da boa-fé e da vedação ao comportamento contraditório ("venire contra factum proprium"), o que permite inferir que a culpa da ré pela rescisão antecipada do contrato não ficou caracterizada, tornando imperiosa a improcedência desta ação. Manutenção da r. sentença. Apelação não provida.

(TJSP; Apelação Cível 1004409-84.2023.8.26.0005; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/10/2023; Data de Registro: 11/10/2023)

No caso dos autos, não há disposição contratual alguma que imputasse ao locador a responsabilidade pela obtenção de autorizações ou mesmo promover as adequações do imóvel, fragilizando, assim, a tese defendida pelos apelantes.

Quanto ao IPTU (v), a despeito de se tratar de imposto devido pela propriedade, não há ilegalidade no repasse do pagamento ao inquilino, mormente porque assim previu expressamente o contrato (cláusula 3.5 - fls. 12).

A propósito:

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE IPTU. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. VERBA SUCUMBENCIAL FIXADA, DE FORMA EQUITATIVA, EM R\$ 800,00. APELO DA RÉ E RECURSO ADESIVO DA AUTORA. Pretensão da ré de nulidade da cláusula contratual que estabelece sua obrigação ao pagamento de IPTU. Descabimento. Cláusula firmada livremente pelas partes. Isenção tributária eventualmente reconhecida pelo Poder Público em favor da ré (igreja) que não é oponível ao locador. Comprovado o pagamento pelo locador da taxa de IPTU, cabível o pedido de reembolso em face da locatária. Sentença, neste ponto, mantida. Pretensão da autora de condenação da ré ao pagamento da taxa de IPTU vencida durante o curso do processo. Reconhecimento, a teor do disposto no art. 323 do CPC. Sentença, nesta parte, reformada. Pretensão da autora de majoração da verba honorária de sucumbência. Cabimento. Valor fixado pela r. sentença desproporcional ao trabalho realizado. Fixação em R\$ 2.000,00. Sentença, nesta parte, reformada. Apelação da ré improvida e recurso adesivo da autora provido.

(TJSP; Apelação Cível 1106012-15.2023.8.26.0002; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024)

Quanto à multa (vi), todavia, com razão os apelantes.

A despeito do que constou do contrato celebrado entre as partes (cláusula 17 – fls. 16), é certo que a disposição contratual viola a norma do art. 4º, *caput*, da Lei nº 8.245/91, uma vez que exige a multa integral em caso de rescisão antecipada do contrato antes de completar 12 meses.

Além disso, no caso, é certo que a rescisão se operou após 11 meses de vigência, revelando a desproporcionalidade da cobrança integral da penalidade.

Assim, também à luz do disposto no art. 413, do Código Civil, a multa deve ser reduzida para permitir a cobrança de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato, a fim de evitar o enriquecimento ilícito de quaisquer das partes.

A propósito, julgados da Câmara e da Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. Locação de imóvel. Ação de cobrança de aluguéis e multa contratual cumulada com reparação de danos materiais. Respeitável sentença de procedência em parte. Inconformismo dos requeridos. Buscam afastar a condenação ao pagamento de multa contratual, bem como a devolução do valor equivalente à metade dos descontos concedidos pela locadora. Recurso adesivo pela autora. Busca a condenação dos réus ao ressarcimento do valor integral dos descontos; ou de ao menos oitenta e cinco por cento (85%); bem como ao pagamento da multa integral. Contrato celebrado com previsão de descontos no valor do aluguel para a realização de reparos no imóvel às expensas dos locatários. Comprovação de realização de reparos parciais. Requeridos que não se desincumbiram do ônus de comprovar o cumprimento integral da obrigação assumida. Devolução de valores a títulos de descontos concedidos para a reforma do imóvel que deve ocorrer pela metade. Inadimplemento incontroverso. Multa contratual devida também pela metade em razão de redução equitativa. Inteligência do artigo 413 do Código Civil. Ausência de fundamento para alterar o valor a ser ressarcido, tampouco para exigir a multa em valor integral. RECURSOS DESPROVIDOS.

(TJSP; Apelação Cível 1001552-04.2022.8.26.0360; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mococa - 1ª Vara; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de procedência. Insurgência da locatária. Multa compensatória. Previsão para o caso de rescisão antecipada. Aplicação do disposto no artigo 4º da Lei de Locações e art. 413 do Código Civil. Redução proporcional que se impõe, não obstante cláusula contratual prevendo o pagamento de multa integral em qualquer hipótese, dado o caráter cogente da norma civil, a alcançar o reequilíbrio contratual e evitar o enriquecimento sem causa. Impugnação genérica acerca dos danos materiais, adequadamente comprovados. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1036602-06.2019.8.26.0002; Relator (a): Airton Pinheiro de Castro; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2021; Data de Registro: 13/08/2021)

Por fim, quanto aos reparos (vii), estes são devidos uma vez que no termo de entrega de chaves constou expressamente o que deveria ser realizado (fls. 111), não havendo impugnação específica a nenhum item pelos locatários apelantes, que se limitaram a insistir na inexistência de vistoria. Todavia, o aludido termo, conforme bem apontado na sentença objurgada, foi assinado pelo patrono dos réus sem qualquer ressalva, não havendo, ainda, qualquer impugnação aos valores cobrados, de modo que a insurgência, genérica como foi, apenas revela intuito protelatório, inadmissível.

Em suma, portanto, o recurso é parcialmente provido para, julgando parcialmente procedente o pedido inicial, reparar parcialmente a sentença para determinar que a multa contratual é devida de forma proporcional, redistribuindo-se os ônus sucumbenciais em razão do decaimento parcial do autor, isto é, metade de um, dos quatro pedidos pleiteados na inicial¹ (despejo, aluguéis e encargos, multa integral e reparos dos danos), condenando-se os réus ao pagamento de 87,5% das custas e despesas processuais e o autor ao pagamento de 12,5% das custas e despesas processuais, além de honorários de 10% sobre a condenação, à favor do autor e sobre o decaimento do autor, a favor dos réus, observada eventual gratuidade.

¹ “A distribuição dos ônus sucumbenciais, quando verificada a existência de sucumbência recíproca, deve ser pautada pelo exame do número de pedidos formulados e da proporcionalidade do decaimento de cada uma das partes em relação a cada um desses pleitos” (AgInt nos EDcl no REsp 1893322/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2021, DJe 24/05/2021) (grifos nossos).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator