



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000449368

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007044-82.2023.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante PICHOTINHO BERÇÁRIO E RECREAÇÃO LTDA. – ME, é apelado AJARIP INFRAESTRUTURA E LICENCIAMENTO LTDA. (COLEGIO VIA SAPIENS SC LTDA).

ACORDAM, em 25ª 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 Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 8 de maio de 2025

ANA LUIZA VILLA NOVA

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 12.596.

Apelação nº 1007044-82.2023.8.26.0152.

Comarca: Cotia - 1ª Vara Cível.

Apelante: Pichotinho Berçário e Recreação Limitada ME.

Apelado: Ajarip Infraestrutura e Licenciamento Limitada (Colégio Via Sapiens SC Limitada).

Juiz (a): Renata Meirelles Pedreno.

APELAÇÃO CÍVEL – Locação de imóveis – Finalidade não residencial – Ação renovatória – Reconvensão apresentada pela ré (locadora) que busca a rescisão do contrato de parceria comercial (pacto adjeto) com a liberação do espaço ocupado pela autora (locatária) – Retomada para uso próprio – Admissibilidade – Hipótese na qual a locadora previamente notificou a locatária acerca da intenção de retomada do local e sua destinação – Presunção de boa-fé não afastada – Locadora que não está obrigada a renovar o contrato na hipótese em que o imóvel irá ser utilizado por ela própria ou para transferência do fundo de comércio existente há mais de um ano – Exegese do artigo 52, inciso II, da Lei nº 8.245/91 – Precedentes – Hipótese, outrossim, na qual a autora apelante não comprovou a possibilidade de compatibilização da relação locatícia do espaço (utilizado como berçário e creche) com a obra de expansão da atividade comercial da ré (voltada à educação destinada à educação infantil, em faixa etária distinta) – Inviabilidade do pleito de renovação do contrato bem reconhecida – Não renovada a locação, de rigor também a ruptura do contrato de parceria empresarial, uma vez que acessório e diretamente associado ao pacto locatício rescindido – Sentença de improcedência do pedido principal, com acolhimento de pedido reconvencional, observado para desocupação o prazo estabelecido no artigo 63, § 3º, da Lei nº 8.245/91 – Sentença mantida – Recurso da autora não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 333/341, que julgou improcedente a ação renovatória ajuizada por *Pichotinho Berçário e Recreação Limitada ME* contra *Ajarip Infraestrutura e Licenciamento Limitada (Colégio Via Sapiens SC Limitada)* e extinguiu o processo com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC. Custas e despesas processuais impostas à autora, além de honorários sucumbenciais arbitrados em 10% (dez por cento) do valor atribuído à causa. Ainda, julgou procedente a reconvensão, para “*declarar*

rescindido o contrato de parceria empresarial juntado às fls. 20/24. Em consequência, condeno a parte reconvinda ao pagamento de custas, despesas e honorários sucumbenciais, os quais fixo em 10% sobre o valor da causa do pedido reconvenicional”.

Opostos embargos de declaração pela autora (fls. 344/350) foram eles rejeitados (decisão de fls. 360/361)

Em suas razões recursais, busca a autora/reconvinda (locatária) a reforma da sentença. Diz se tratar de ação renovatória que tem por objeto o contrato de locação entabulado com a ré (ora apelada) e que o acolhimento do pedido de retomada do imóvel formulado pela apelada “*destruirá o ponto comercial construído pela apelante*” (fl. 365). Assevera que estão preenchidos de forma regular todos os requisitos legais para renovação.

Menciona que exerce na propriedade locada atividade de berçário e creche, e que além do contrato de locação celebrou com a ré contrato de parceria comercial (fls. 20/24). Narra já ter litigado anteriormente com a ré, inclusive em ação renovatória julgada procedente e que renovou os contratos, inicialmente estabelecidos entre 01.01.14 e 31.12.2018 para novo e igual período de cinco anos (entre 01.01.2019 e 31.12.2023). Por conta da aproximação do término de vigência, buscou composição amigável sem sucesso, motivo pelo qual ajuizou a presente ação renovatória. Aponta equivocada a r. sentença, que desacolheu o pedido principal e acolheu a reconvenção para rescindir também o contrato de parceria comercial, sem observar que pretende a apelada se apropriar da

clientela da autora apelante e do fundo de comércio lá desenvolvidos (fl. 369). Discorre acerca da possibilidade da renovação compulsória do contrato, nos termos da Lei nº 8.245/91.

Aduz equivocada a sentença também por não observar vedação à rescisão, em virtude do disposto no artigo 53 da mencionada Lei (*“Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido. I - nas hipóteses do art. 9º; II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil”*).

Por fim, questiona a sinceridade das alegações da apelada, ao afirmar que pretende retomar o bem para uso próprio. Menciona que em demanda anterior (ação de rescisão contratual) teve julgamento em seu favor, de forma que presente suposta “coisa julgada” sobre o tema, não cabe neste momento determinar o rompimento da parceria comercial, em virtude de ser pacto adjeto à locação rescindida. Pede o provimento de seu recurso, com a procedência da ação renovatória e a reversão do julgamento da reconvenção (fls. 364/390).

Contrarrazões a fls. 397/413.

Oposição ao julgamento virtual pela apelante (fl.425).

É o relatório.

O recurso comporta juízo de admissibilidade positivo, eis que presentes os requisitos legais.

A r. sentença, contudo, não merece nenhuma censura.

Trata-se de ação renovatória movida por *Pichotinho Berçário e Recreação Limitada ME* (ora apelante) contra *AJARIP Infraestrutura e Licenciamento Limitada* (ora apelada) por meio da qual busca nova vigência para o contrato de locação celebrado com a ré, protegendo assim “ponto comercial” e clientela lá estabelecida, uma vez que exerce suas atividades (creche e berçário) há dez anos no local.

Apresentou a ré a fls. 200/213 contestação e reconvenção, na qual manifestou intenção de retomar a propriedade para uso próprio (expansão de sua atividade comercial) e, conseqüentemente, pediu a improcedência do pedido renovatório. Disse, também, que celebrou contrato de parceria empresarial com a autora/reconvinte, e que diante do desalojamento da locatária, deve ser também rescindido referido contrato (copiado a fls. 20/24) por ser adjeto e associado ao da locação e da ocupação do referido espaço.

Sobreveio a r. sentença de fls. 333/341, que julgou improcedente a ação e procedente a reconvenção.

Sobre o tema (renovação de contrato de locação não residencial) dispõe a Lei nº 8.245/91 que:

“Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor”.

Já em seu artigo 71, estabelece que deve estar em regular cumprimento o contrato em curso, os prazos adequados, existir prova de quitação dos impostos, indicação clara das condições da renovação, garantias envolvidas e outros pontos, além do preenchimento dos requisitos do artigo 51 acima reproduzido.

Ou seja, tem-se que permitida a renovação compulsória do contrato de locação nas hipóteses em que preenchidos determinados e expressos requisitos legais, no intuito de proteger o locatário e o ponto comercial estabelecido na propriedade locada.

Todavia, dispõe o artigo 52, inciso II, da Lei de Locações, exceção à renovação: *“o locador não estará disposto a renovar o contrato se o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maior do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente”*. E é exatamente esta a hipótese dos autos.

Ou seja, a ré/reconvinte (ora apelada) busca a retomada do imóvel para uso próprio. Inclusive, notificou a autora (ora apelante) de sua intenção em março de 2023 (documento de fl. 139) de forma que é certa a ciência da apelante/locatária acerca da intenção da locadora de rescindir o contrato, em razão da destinação a ser dada ao imóvel. Patente, também, o desinteresse da locadora em permanecer com a relação de locação,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

já manifestada desde longa data.

O fato de existir ação anterior de rescisão contratual (referente à parceria comercial) julgada improcedente, e ação renovatória anterior acolhida (para período anterior, já decorrido) outrossim, ao revés do asseverado pela apelante, não gera coisa julgada e não impede a propositura de nova demanda e pedido de rescisão também da parceria comercial, em reconvenção, como ocorreu, tendente à ruptura dos dois contratos, fundadas em fatos diversos e que não existiam ao tempo da renovação anterior, qual seja, utilização para uso próprio.

Além disso, busca a ré/reconvinte e ora apelada, utilizar o imóvel para expansão de sua atividade comercial, fundada em educação infantil, que não possui ligação direta com a atividade exercida pela apelante (creche e berçário) pois envolve faixa etária distinta de usuários (crianças acima de três anos).

Ainda, é presumida a boa-fé da locadora em afirmar que busca utilizar o imóvel para expandir sua atividade comercial/profissional (uso próprio) o que não foi afastado pela apelante, que também não comprova compatibilidade das atividades exercidas pela locadora com as atividades que exerce.

Neste sentido, julgados deste E. Tribunal de Justiça Bandeirante:

“APELAÇÃO. Ação Renovatória de Locação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Posto de Combustíveis. Retomada para uso próprio. Presunção de boa-fé. Ausência de vedação a que o locador utilize o imóvel no mesmo ramo empresarial. Súmula 481 do STJ. Recurso do locador provido, e prejudicado o do locatário”. (TJSP – Apelação nº 1004181-83.2016.8.26.0481 – Rel. Des. Rodolfo César Milano – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 19.08.2021).

“APELAÇÃO. LOCAÇÃO. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. A renovação do contrato de locação exige o preenchimento dos pressupostos elencados no art. 51 da Lei n.º 8.245/1991. Ré que, no entanto, afirma a retomada para uso próprio - Art. 52, inc. II, da Lei n.º 8.245/91. Presunção de sinceridade da locadora não afastada. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP – Apelação nº 1013538-53.2014.8.26.0224 – Rel. Des. Azuma Nishi – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 10.11.2016).

“APELAÇÃO CÍVEL – LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL – AÇÃO RENOVATÓRIA. EXCEÇÃO DE RETOMADA PARA USO PRÓPRIO – A favor dos locadores milita a presunção iuris tantum de sinceridade, cabendo ao locatário a produção de prova hábil a afastá-la. RECURSO DESPROVIDO”. (TJSP – Apelação nº 1002131-41.2023.8.26.0416 – Rel. Des. Antônio Nascimento – 26ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 30.09.2024).

“APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. RESPEITÁVEL SENTENÇA DE

PROCEDÊNCIA. RECURSO DOS LOCADORES ACOLHIDO. PRETENSÃO DE RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO. Artigos 52, II e 72, IV, ambos da Lei 8.245/91. Inaptidão da empresa perante à Receita Federal. Mera irregularidade administrativa. Presunção de sinceridade não ilidida. Lei de locações que exige tão somente a declaração de que o imóvel será utilizado para uso próprio. Precedentes. RECURSO PROVIDO". (TJSP – Apelação nº 1006754-25.2022.8.26.0048 – Rel. Des. Dario Gayoso – 27ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 14.05.2024).

Não há que se falar, outrossim, em vedação à retomada do imóvel com fundamento no artigo 53 da Lei nº 8.245/91. Isso porque se refere tal artigo apenas aos “*imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas*”. A atuação da apelante não se enquadra nesta hipótese legal (creche/berçário particular, que tem atuação vinculada à parceria empresarial celebrada com a ré para exercer suas funções).

Ou seja, apenas os imóveis onde funcionam escolas autorizadas e fiscalizadas pelo Poder Público são amparadas pela exceção legal, o que não é a situação da apelante. Ela própria em sua inicial diz que presta serviços de “berçário, recreação e creche” (fl. 05, item 17) e, quem tem natureza de instituição de ensino na relação comercial descrita, ao revés, é a ré (ora apelada) com regular registro, tanto que buscou a apelante com ela firmar termo de parceria empresarial (documento de fls. 20/24) que entre outras disposições previa como inadimplência a oferta de serviços concorrentes (contratantes que não exercem a mesma atividade, mas

complementares, em situação de parceria).

Destarte, uma vez formulado pedido de retomada do imóvel pela locadora para uso próprio, situação que revela veracidade em razão da atividade exercida pela apelada, conforme prova documental produzida, correta a r. sentença ao julgar improcedente o pedido renovatório.

Não é demais ressaltar que para a desocupação foi prudentemente observada a atividade desenvolvida pela apelante, e aplicado por analogia o artigo 63, § 2º, da Lei 8.245/91, que estabelece *“prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano”*, coincidente com período de férias escolares. Neste sentido, a r. sentença prolatada em 01.07.2024 postergou a desocupação do imóvel locado para o dia 31.12.2024, respeitado assim o lado social da atividade de berçário e creche exercidas pela apelante locatária (com contratos ordinariamente anuais ou semestrais). Observo que embora não exista notícia nos autos, considerado o lapso temporal e o prazo estabelecido, é bem provável que a apelante locatária tenha desocupado o imóvel.

E, uma vez julgada improcedente a ação renovatória, de rigor o acolhimento da reconvenção, com a rescisão do contrato de parceria comercial, por estar diretamente associado ao contrato de locação rescindido.

Isso porque, de fato, sempre seguem os contratos acessórios o denominado princípio da gravitação jurídica. Ou seja,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

se o contrato principal (locação) é rescindido, aquele adjeto (parceria empresarial vinculado (associado) à atividade e de uso necessário do imóvel locado) deve ser rompido também.

Destarte, de rigor a integral manutenção da r. sentença prolatada e preservação do entendimento da digna Magistrada, que corretamente equacionou a lide, resolvendo a questão com parcimônia e fundamentação, observadas as peculiaridades do caso concreto e os ditames legais e jurisprudenciais aplicáveis à hipótese.

Por fim, em virtude do trabalho adicional realizado em segunda instância, majoro os honorários de sucumbência devidos a favor do patrono da ré apelada, de 10% (dez por cento) do valor da causa para 12% (doze por cento) com relação à ação principal, e de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa reconvencional para 20% (vinte por cento) nos termos do disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora