


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0007532-25.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Leandro Silva Souza e outros**  
 Requerido: **Bela Vida Empreendimentos e Participações Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autores Leandro Silva Souza, Elis Regina Silva do Nascimento e Marcos Antônio do Nascimento propuseram a presente ação contra a ré Bela Vida Empreendimentos e Participações Ltda, pedindo: a) rescisão do contrato de locação comercial; b) devolução do valor caucionado de R\$ 18.250,00; c) multa rescisória no valor de R\$ 13.687,50; d) multa no valor de R\$ 4.562,50, nos termos do parágrafo segundo da cláusula décima quinta; e) devolução do valor de R\$ 7.300,00, relativo aos locatícios pagos em 10.01.11 e 10.02.2011, ante a não ocupação do imóvel.

A ré, em contestação de folhas 68/73, pede a improcedência do pedido, porque não existia e nem existe nenhum óbice para utilização do imóvel, no ramo de padaria.

Réplica de folhas 111/121.

Os autores pediram o julgamento antecipado (folhas 126).

A ré pediu a oitiva de uma testemunha (folhas 127).

É o relatório. Fundamento e decido.

Os autores pediram o julgamento, argumentando que não tinham outras provas a serem produzidas.

Afasto a preliminar posta em contestação, porque na sentença de folhas 48 não reconheceu a rescisão do contrato de locação.

Outrossim, cabe registrar que o Juízo afastou os argumentos dos autores colocados em réplica, conforme se verifica às folhas 130.

Pois bem.

Dizem os autores (folhas 10): "Saliente-se que a causa de pedir não se funda na falta dos documentos necessários para o desenvolvimento da atividade comercial da padaria dos autores, e sim na falta de regularização da documentação do imóvel (alvará do corpo de bombeiro), obrigação do proprietário, para que a finalidade da locação comercial à qual se destinou pudesse se concretizar".

Preservado o entendimento dos autores, com todo respeito, tenho que a razão está com a ré.

A cláusula vigésima quinta dispõe: "será de inteira responsabilidade do Locatário a obtenção e manutenção do Alvará de funcionamento, junto aos órgãos competentes para exercer a atividade proposta, não ensejando, portanto, quaisquer que sejam as eventuais discontinuidades com relação ao referido Alvará, motivo para a cessação do aluguel avençado nem para rescisão do presente instrumento." (folhas 40).

Com efeito, os autores, lembrando que requereram o julgamento antecipado, não juntaram na petição inicial qualquer documento comprovando que o Alvará foi negado para instalação da padaria.

A ré, por sua vez, juntou a certidão de folhas 93, emitida pela Prefeitura de São Carlos, atestando que o Município não se opõe a instalação de empresa de atividade padaria. Nesse particular, a impugnação de folhas 120, feita em réplica, não pode ser aceita, por ausência de embasamento razoável.

Assim, o pedido é improcedente, relembrando que os motivos lançados na



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

respeitável sentença de folhas 43/48, proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de São Carlos, não fazem coisa julgada, nos termos do artigo 469 do Código de Processo Civil.

No sentido do que foi exposto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. IMÓVEL COM IRREGULARIDADES QUE IMPEDIRAM A EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DO COMÉRCIO DO LOCATÁRIO. FALTA DE "HABITE-SE" E DE "AVCB". FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DO AUTOR NÃO COMPROVADO (ART. 333, INC. I DO CPC). IMÓVEL QUE SE ENCONTRAVA EM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO JUNTO À PREFEITURA, DEVIDO À REALIZAÇÃO DE REFORMAS E À ALTERAÇÃO DA PLANTA. INQUILINO QUE NÃO COMPROVOU QUE A IMPOSSIBILIDADE DE OBTER LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DECORREU DE FATO IMPUTÁVEL À PROPRIETÁRIA. Perseguindo o locatário a condenação da locadora ao pagamento da multa contratual e de indenização por danos materiais e morais decorrentes da rescisão antecipada do contrato de locação, incumbia a ele o ônus de provar a culpa da ré pela extinção prematura do contrato locativo ou a prática de infração contratual. Não demonstrado o fato constitutivo do direito pleiteado, a improcedência do pedido inicial é a medida que se impõe. Recurso desprovido. (Relator(a): Gilberto Leme; Comarca: Cotia; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; **Data do julgamento: 27/05/2014; Data de registro: 29/05/2014**)".**

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Condene os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% sobre o valor da causa, ante o excelente trabalho, com atualização monetária desde a distribuição da ação e juros de mora a contar do trânsito em julgado, observado-se, contudo, os benefícios da gratuidade processual. P.R.I.C. São Carlos, 27 de abril de 2015.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**