



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000289536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014544-22.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes/apelados J. DA SILVA AFONSO - PEDRAS - EPP, JOSÉ DA SILVA AFONSO e RUTE AFONSO, é apelado/apelante CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso da ré e negaram provimento ao recurso do autor V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1014544-22.2023.8.26.0114

Apelantes/Apelados: J. da Silva Afonso – Pedras- Epp e outros;
Condomínio Shopping Parque D. Pedro

Comarca: Campinas – 7ª Vara Cível

Juiz prolator: Eduardo Bigolin

LOCAÇÃO COMERCIAL DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER - COBRANÇA RELATIVA A ALUGUÉIS E ENCARGOS VENCIDOS EM PERÍODO CRÍTICO DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO PODER PÚBLICO EM RAZÃO DO ADVENTO DA PANDEMIA DE COVID-19 - REDUÇÃO DO VALOR DEVIDO Á METADE – CABIMENTO - MEDIDA NECESSÁRIA PARA PROMOVER O REEQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL - CORREÇÃO MONETÁRIA DO DÉBITO OBJETO DA CONDENAÇÃO - APLICAÇÃO DA TABELA PRÁTICA DO TJSP E NÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE DO ALUGUEL PREVISTO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO – CABIMENTO – RECURSO DA RÉ NÃO CONHECIDO EM RAZÃO EM RAZÃO DO RECOLHIMENTO DA COMPLEMENTAÇÃO DO PREPARO APÓS O DECURSO DO PRAZO ESTABELECIDO – AUSÊNCIA DE JUSTO IMPEDIMENTO PARA O ATRASO – DESERÇÃO CONFIGURADA – SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO DA RÉ NÃO CONHECIDO.
RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO.

VOTO Nº 49587

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar os requeridos ao pagamento dos locativos vencidos, no valor de R\$ 11.243,09, e nas despesas condominiais, no valor de R\$ 1.520,92, corrigidos e com juros do vencimento e multa contratual de 10%. E sendo a sucumbência recíproca, condenou cada parte ao pagamento de metade das custas e despesas processuais e, quanto aos honorários de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1014544-22.2023.8.26.0114

sucumbência, fixou-os em 10% do valor atualizado da condenação em proveito do advogado do autor e em 10% da diferença entre o valor da causa atualizado e o valor da condenação, em proveito do advogado da ré.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fl. 241).

Apela a parte ré alegando que ocorreu a prescrição, não podendo ser cobrado o valor constante do documento de fl. 116. Alega ainda que não foi discriminado o valor que se pretende cobrar, impedindo a sua defesa. Aduz ainda que não foram trazidos aos autos os documentos indispensáveis para a propositura da ação. E incabível a cobrança de locativos após a desocupação do imóvel. Salienta que o período que antecedeu a entrega das chaves corresponde aos 3 primeiros meses de fechamento dos estabelecimentos em razão da pandemia. Alega ainda que foi oferecido pelo condomínio um acordo com o desconto dos locativos e encargos condominiais, desde que a locação continuasse. No entanto, a apelante foi obrigada a rescindir a locação. Cita o cenário de imprevisibilidade causado pela pandemia. Aduz que o reconhecimento expresso da existência da dívida não importa em novação.

E recorre a parte autora alegando que não se pode aplicar a teoria da imprevisão ao caso. Aduz que os valores devidos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1014544-22.2023.8.26.0114

foram confessados pelo apelado quando da assinatura do termo de entrega. E a pandemia afetou ambas as partes. Salienta que a intervenção do Poder Judiciário deve ser excepcional. Afirma que a teoria da imprevisão necessita de inequívoca demonstração do desequilíbrio econômico. Alega ainda que mesmo com o shopping fechado, a locatária ainda detinha a posse do espaço comercial. Cita julgados. Entende que a pandemia não pode ser utilizada indiscriminadamente como argumento para a quebra das obrigações e criação de desequilíbrio ainda maiores. Pede que sejam mantidos os valores previamente contratados. Aduz que a parte apelada anuiu com os termos do contrato, devendo ser observado o princípio da boa-fé e o pacta sunt servanda. Por fim, houve julgamento extra petita com relação aos índices de correção, devendo ser adotado o que foi previsto em contrato.

Recursos recebidos e regularmente processados, com contrarrazões apenas da parte autora.

Foi determinada a complementação do preparo recursal, de ambos os recursos, no prazo de cinco dias, sob pena de não conhecimento (fls. 292/293).

É o relatório.

Inicialmente, não conheço do recurso da ré por deserção.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1014544-22.2023.8.26.0114

Foi determinada a complementação do preparo recursal, sendo concedido o prazo de cinco dias (fls. 292/293). A decisão foi disponibilizada no DJE em 24/10/2024.

No entanto, como se verifica da petição de fls. 301/303, a apelante J. da Silva Afonso – Pedras – Epp só veio a realizar a complementação do preparo em 22/11/2024, ou seja, quando já decorrido o prazo de cinco dias, sem qualquer justificativa para o atraso.

Assim, deve ser conhecida a intempestividade do preparo realizado, sendo de rigor o decreto de deserção do recurso de apelação da parte ré.

E o recurso do autor não merece provimento.

Se depreende dos autos que as partes firmaram um contrato de locação não residencial de espaço no Shopping Center Parque D. Pedro. Observe-se que a locação se iniciou no ano de 2000.

Na presente demanda pretende o condomínio autor a cobrança do valor descrito no termo de entrega de chaves, em 30/06/2020 (fl. 116), relativo aos locativos e encargos vencidos originalmente em 05/04/2020, 05/05/2020, 05/06/2020 e 05/07/2020 (fl. 192), momento crítico da pandemia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1014544-22.2023.8.26.0114

Assim, inafastáveis os efeitos econômicos decorrentes do extraordinário período por todos vivenciado em razão do advento da pandemia do Covid 19, fato reconhecido pela Organização Mundial da Saúde.

É certo, entretanto, que tal fato não enseja automática redução de todo e qualquer valor de obrigações assumidas, havendo necessidade de se avaliar a questão de acordo com as circunstâncias do caso concreto.

Os descontos concedidos em sentença se referem ao período crítico da pandemia, em que decretos impunham severas restrições à atividade empresarial de fornecedores que ofereciam a prestação de serviços em espaços físicos, isto é, presencialmente, como é o caso da apelada.

Saliente-se que os locativos cobrados se referem justamente ao período da eclosão da pandemia, e que houve a entrega das chaves pela locatária após quase vinte anos de funcionamento.

Nesse cenário, tendo em mente as regras de experiência comum, com observação do que ordinariamente acontece, perfeitamente possível concluir pela existência de um baixo ou ausência de faturamento na atividade exercida pela locatária no aludido período



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1014544-22.2023.8.26.0114

de paralisação/restrrição das atividades comerciais, que levou, inclusive, ao fechamento da loja.

E em assim sendo, reputo perfeitamente cabível a redução dos aluguéis nos moldes acolhidos na sentença, cuidando-se de medida necessária para promover o reequilíbrio da relação contratual.

Ademais, não existe impedimento legal para que seja revisto o valor dos locativos na presente demanda, considerando a planilha juntada com a inicial, onde o condomínio autor discrimina os aluguéis que estão sendo cobrados (fl. 119).

Assim, como já dito acima, possível a revisão do locativo no caso em comento, considerando as particularidades do caso, com a eclosão da pandemia e fechamento do estabelecimento comercial onde funcionava a locatária.

Por fim, não existe julgamento *extra petita* com relação à atualização monetária incidente sobre os débitos judiciais, por se tratar de matéria de ordem pública, que pode ser conhecida de ofício, independente de pedido ou recurso da parte.

Ademais, o índice citado pelo condomínio autor se refere ao reajuste anual do valor do aluguel, devendo ser adotada como parâmetro a tabela prática do Tribunal de Justiça para atualização



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 8
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1014544-22.2023.8.26.0114

monetária dos débitos judiciais.

No entanto, cabe observar que após a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, a correção será pelo IPCA/IBGE ou índice substituto (art. 389, parágrafo único, do CC) e juros de acordo com a taxa legal cuja metodologia será definida pelo Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central (art. 406, §2º, do CC).

Isto posto, pelo meu voto, **não conheço, face à deserção, do recurso da parte ré**, com base no artigo 932, III, do CPC, e nego provimento ao recurso do autor.

ANDRADE NETO
Relator