



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303571

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001848-17.2022.8.26.0654, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que é apelante VALOR'E COMERCIAL QUIMICA LTDA - EPP, são apelados BENEVENUTA DAS GRAÇAS SOUZA, WILLIAM MARQUES DE SOUZA, JAQUELINE MARQUES DE SOUZA e RENE MARCEL CASTAGNA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1001848-17.2022.8.26.0654

Apelante: VALOR'E COMERCIAL QUÍMICA LTDA-EPP

Apelados: BENEVENUTA DAS GRAÇAS SOUZA, JAQUELINE MARQUES DE SOUZA e WILLIAN MARQUES DE SOUZA

Interessado: RENÉ MARCEL CASTAGNA

Autos em primeiro grau nº: 1001848-17.2022.8.26.0654

Juíza Prolocutora da Sentença: Dra. Tainá Guimarães Ezequiel

Vara Única da Comarca de Vargem Grande Paulista

VOTO Nº. 22777

AÇÃO COBRANÇA ALUGUEIS. Sentença que julgou o pedido inicial procedente em parte. Insurgência do requerido.

LEGITIMIDADE ATIVA. Rejeitada. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros. Inteligência do artigo 10 da lei 8.245.

NULIDADE DA CITAÇÃO. Recebimento sem ressalvas no endereço. Não se deve afastar a regularidade do ato citatório. Aplicação da teoria da aparência.

REVISÃO CONTRATUAL. Contrato firmado em momento anterior a pandemia. Ambas as partes estão sendo prejudicadas pelas consequências do COVID, não se podendo beneficiar a devedora em prol da credora.

Preliminares rejeitadas, recurso não provido.

1. Recebo o recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo, deixando de intimar a parte contrária para apresentar contrarrazões, eis que já ofertadas nos autos.

2. Ao relatório da r. sentença (fls. 237/241), proferida pela MM. Juíza de Direito **Dra. Tainá Guimarães Ezequiel**, acrescenta-se que o pedido foi julgado procedente em parte para condenar os requeridos ao pagamento dos alugueres dos meses de junho a novembro de 2020, atualizado monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês desde o vencimento, acrescido de multa de 10%.

Irresignada, recorreu a requerida VALOR'E COMERCIAL QUIMICA LTDA – EPP, pretendendo a reforma da decisão primeva. (fls. 244/252)

Apresentadas contrarrazões. (fls. 258/264)

É o relatório em acréscimo daquele constante da sentença recorrida.

Passo ao voto.

Narram os requerentes serem os atuais proprietários do imóvel descrito na inicial, o qual foi locado à corré VALOR'E COMERCIAL QUÍMICA LTDA - EPP, durante o prazo inicial de 24 meses, prorrogado por tempo indeterminado até é dezembro de 2021, quando as chaves do imóvel foram devolvidas. O corréu René figurou como fiador. Alega inadimplemento contratual de alugueis, valores referentes a IPTU e serviços de água e eletricidade, além de multa e encargos contratuais.

Após regular marcha processual, sobreveio sentença de procedência em parte do pleito exordial, segundo descrito alhures, contra o que se insurgiu o requerido arguindo, preliminarmente, ilegitimidade ativa e nulidade de citação. No mérito, alega excesso na cobrança, bem como a existência de um desconto no valor do aluguel.

Pois bem.

Quanto à preliminar de ilegitimidade ativa, esta não merece prosperar.

Conforme o artigo 10 da lei de locações – nº 8.245/91, morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros. O Contrato de Locação foi celebrado com o Sr. OSMAR MARQUES DE SOUZA, falecido em 03/06/2018. Comprovado serem as partes autoras os legítimos herdeiros (fls. 10/13), não há que se falar na sua ilegitimidade para demandar.

Alega, ainda, o demandado, preliminar de nulidade de citação, haja vista ter sido recebido o AR por pessoa que não consta no quadro societário.

Ocorre que a ré foi citada a fls. 188, tendo sido devidamente recebido o AR. Com efeito, aplicável nos presentes autos a teoria da aparência, nos termos da jurisprudência consolidada do C. Superior Tribunal de Justiça, com destaques:

PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. SERVIÇOS DE TELEFONIA. CITAÇÃO. VALIDADE. TEORIA DA APARÊNCIA. REVELIA RECONHECIDA. VIOLAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Cinge-se a controvérsia à verificação da possibilidade de: a) reconhecer a validade da citação da ora recorrida realizada fora de sua sede (aplicação da Teoria da Aparência); b) ilegalidade de alteração unilateral do contrato firmado entre as partes deste processo, ainda que embasada em mudança normativa editada por agência reguladora.

2. In casu, a Corte local concluiu pelo afastamento da revelia da empresa ré, por entender que a citação deveria ter sido entregue a pessoa que possuísse poderes de gerência ou de administração, o que não teria ocorrido no caso. 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, com base na teoria da aparência, considera válida a citação realizada na pessoa de quem se identifica como representante da empresa e recebe o ato sem ressalvas quanto à inexistência de poderes de representação, independentemente se o ato foi praticado na sede ou filial da pessoa jurídica. Precedentes: (REsp 1.625.697/PR, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/02/2017, DJe 24/2/2017); (AgRg no AREsp 601.115/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/3/2015, DJe 30/3/2015). O acórdão objurgado deve ser reformado neste ponto.

4. Hipótese em que se manifestou no sentido de que não há falar em alteração contratual unilateral, ante a existência de previsão em avença do bloqueio dos dados após o esgotamento total da franquia contratada.

5. O acolhimento da tese na forma proposta pelo ora recorrente demandar reincursão no acervo fático probatório dos autos, bem como análise de cláusulas contratuais, o que não se admite nesta estreita via recursal, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Assinale-se que fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

7. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte,

provido.

(REsp 1654585/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/04/2017, DJe 27/04/2017)

No mesmo sentido, é a posição deste E. Tribunal:

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Alegação de nulidade da citação. Não reconhecimento. Correspondência dirigida ao endereço da pessoa jurídica e recebida sem qualquer ressalva. Presunção de validade do ato citatório. Teoria da aparência. Apresentação de exceção de pré-executividade. Intempestividade. Não apreciação das demais impugnações suscitadas na referida peça. Decisão mantida. Recurso desprovido. Houve recebimento da citação no endereço da agravante (pessoa jurídica) por pessoa regularmente identificada e que a aceitou sem qualquer ressalva. Assim, é caso de aplicação da teoria da aparência, restando válida a citação na forma em que realizada. Devidamente citada, foi ofertada exceção de pré-executividade, tendo o magistrado deixado de conhecer dos demais pedidos nela formulados, em razão da intempestividade da peça apresentada, estando correta a r. decisão agravada. (TJSP; Agravo de Instrumento 2145171-22.2021.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/07/2021; Data de Registro: 29/07/2021)

No mérito, o apelante alega ter sido ofertado desconto no pagamento do aluguel, em razão da pandemia COVID-19.

Destaca-se que o contrato não foi impugnado pela requerida, alegando, no entanto, ter sido concedido desconto no pagamento do aluguel. No entanto, não há comprovação do acordo realizado pelas partes. Há apenas o *print* de fls. 217, com proposta do locador.

Neste ponto, conforme a r. sentença “*A parte requerida não impugnou o contrato, apenas apontou que na tentativa de quitar os débitos, fora lhe ofertado desconto para o pagamento, porém, eventual acordo entre as partes, que não chegou a ser concluído, não pode ser imposto a parte contrária*” (fls. 238).

Esta Corte vem encampando, de forma maciça, entendimento no sentido de que a eclosão da pandemia que atualmente atinge

também o país **não representa evento capaz de determinar a revisão, revogação ou protraimento do cumprimento de obrigações ajustadas por partes capazes e legítimas**, notadamente em casos como os da espécie em que se cuida de contrato firmado entre empresas.

Trata-se de situação totalmente imprevisível e que atinge todas as partes contratantes, exigindo adaptações de ambas. Assim, não é possível falar em ajuste unilateral do contrato, proposto pela autora.

Nem mesmo em relação a obrigações “mais sensíveis” têm sido admitida alteração das condições anteriores das partes, por conta da “onda” de infecções pelo “covid-19”, como se pode verificar dos inúmeros julgados abaixo transcritos:

"APELAÇÃO CÍVEL. Exoneração de alimentos movida pelo pai contra a filha, maior de idade. Sentença de improcedência. Inconformismo do genitor. Não acolhimento. Elementos presentes nos autos demonstram que, muito embora a alimentada tenha atingido a maioridade, está atualmente matriculada em curso superior de arquitetura e urbanismo e realiza estágio não remunerado, não possuindo condições de trabalhar. Situação na qual há permanência da dependência econômica. Inteligência do art. 1.694 do Código Civil. Ausência de demonstração, ainda, da alegada redução nas possibilidades financeiras do genitor. Sentença confirmada. Sucumbência recursal do apelante. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v.35846). (TJSP; Apelação Cível 1000894-44.2020.8.26.0038; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/04/2021; Data de Registro: 06/04/2021)

“PLANO DE SAÚDE. SUSPENSÃO DE COBRANÇA DE MENSALIDADES. Ação ajuizada por empresa estipulante postulando dilação do prazo para pagamento das mensalidades de plano de saúde coletivo empresarial, com a manutenção das coberturas aos beneficiários. Alegação de impossibilidade financeira provisória em razão da pandemia da COVID-19. Sentença de improcedência. Apelo da autora. 1. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada. 2. Impossibilidade de alteração do contrato sem a concordância da parte contrária. Ré que não pode ser compelida a aceitar pedido de suspensão/dilação da cobrança das mensalidades devidas pela estipulante. Ausência de comprovação da aventada impossibilidade momentânea de arcar com o pagamento das mensalidades devidas. Acolhimento do pedido de acarretaria grave desequilíbrio nas relações privadas, com risco de inviabilizar as atividades da ré. Teoria da imprevisão que autoriza a rescisão do contrato, mas não a imposição de renegociação, que depende de concordância da parte contrária. Arts.

478 e 479 do CC. *Ação improcedente. 3. Recurso desprovido.*” (TJSP; Apelação Cível 1001966-36.2020.8.26.0533; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2021; Data de Registro: 31/03/2021)

Não há, nos autos, indicativo de que, de fato, tenha ocorrido desequilíbrio econômico-financeiro no cumprimento do contrato existente, certo que, se desequilíbrio houver, este estará atingindo igualmente a apelada, que também tem compromissos financeiros que tem que arcar, até para a manutenção da estrutura de fornecimento de insumos à apelada.

Desta forma, não vejo como se abrir a possibilidade de interferência legítima do Poder Judiciário na espécie, uma vez que esta somente se justifica em casos absolutamente especialíssimos em que possível a incidência da teoria da imprevisão, o que não está comprovado no caso concreto.

Assim, por qualquer ângulo que se analise a demanda tal qual posta, imperioso reconhecer que o *decisum* vergastado não merece retoques, eis que avaliou corretamente os elementos de fato e de direito trazidos pelos litigantes.

Por fim, pelo trabalho adicional realizado em grau de recurso, majoro os honorários devidos pelo recorrente para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade.

Ante o exposto, afastadas as preliminares, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARCOS GOZZO
RELATOR