



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307275

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1058644-12.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados TRIPOLITANA PARTICIPAÇÕES S/C LTDA e EL CID PARTICIPAÇÕES EM EMPRESAS LTDA., é apelado/apelante TOTAL BOJOS - EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheçam do recurso adesivo da ré e deram provimento ao apelo das autoras. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de março de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº: 1058644-12.2020.8.26.0100

Apelantes e Apelados: Tripolitana Participações S/C Ltda, El Cid Participações em Empresas Ltda e Total Bojos - Eireli

Comarca: São Paulo – Capital – 22ª Vara Cível do Foro Central

Juiz(a) Prolator(a): Mario Chiuvite Júnior

Voto nº: 3.017 – rabs

Apelação e Recurso Adesivo. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e encargos de locação e multa contratual. Ação declaratória de inexigibilidade de débito locatício c.c. obrigação de fazer. Locação comercial. Sentença de parcial procedência de ambas as ações. Recurso adesivo da locatária que não ataca os fundamentos da sentença, não pleiteando qualquer reforma, mas sim a manutenção do julgado. Ofensa ao princípio da dialeticidade. Não conhecimento. Recurso das locadoras. Pandemia de Covid19 que não justifica, por si só, a redução dos valores locatícios na hipótese, por ausência de extrema vantagem aos locadores. Necessidade de manutenção dos termos contratuais. Redução do aluguel a 50%, dos encargos locatícios e exclusão de multa pela rescisão antecipada que é descabida. Pandemia que constituiu evento extraordinário e imprevisível. Medidas restritivas impostas que impactaram severamente a economia, afetando ambas as partes: locatária e locadores. Ausência de obtenção de extrema vantagem pelas locadoras que justifique a intervenção judicial. Ausência de preenchimento dos requisitos da teoria da imprevisão (art. 317 do CC) e da onerosidade excessiva (arts. 478 e 480 do CC). Respeito aos princípios da intervenção mínimo e *pacta sunt servanda*. Precedentes. Termo final da locação que deve considerar a efetiva imissão dos locadores na posse do imóvel, não havendo entrega das chaves pela locatária. Precedentes. Sentença reformada. Recurso adesivo não conhecido. Recurso das autoras provido para: a) julgar improcedente a ação de nº 1072279-60.2020.8.26.0100; b) condenar Total Bojos Eireli ao pagamento da integralidade dos aluguéis e encargos de locação vencidos, bem como multa contratual, até a data de 15/12/2021. Inversão da sucumbência. Fixação de honorários advocatícios.

Trata-se de **recurso de apelação** interposto por **El Cid Participações Em Empresas Ltda. e Tripolitana Participações Ltda** e de **recurso adesivo** interposto por **Total Bojos Eireli** contra sentença de fls. 231/237, integrada pela decisão de fls. 248, que julgou parcialmente procedentes a ação de despejo por

falta de pagamento c.c cobrança de aluguéis (1058644-12.2020.8.26.0100) e a ação declaratória de inexigibilidade de débito locatício c.c. obrigação de fazer (1072279-60.2020.8.26.0100): i) declarando rescindido o contrato de locação; ii) reduzindo o valor do aluguel em 50% do pactuado; iii) afastando as mutas moratórias e a de rescisão antecipada, bem como os juros moratórios; e iv) condenando a ré ao pagamento do valor de R\$ 26.561,33, a título dos aluguéis e encargos em atraso. Diante da sucumbência recíproca, condenou, ainda, cada parte ao pagamento da metade das custas, das despesas processuais, bem como honorários advocatícios, fixados em 15% por cento do valor atualizado da condenação.

Inconformadas, as El Cid e Tripolitana apelaram (fls. 252/258). Sustentaram, em síntese, que a apelada Total Bojos não é produtora de eventos, mas sim empresa que atua no comércio varejista de artigos de armarinho. Argumentaram que a sentença reduziu valores devidos e afastou os encargos e multas com base em premissa equivocada, resultando em erro de julgamento. Afirmaram que, sendo a Total Bojos uma empresa do comércio, atividade que contou com diversas medidas governamentais de flexibilização durante a Pandemia, é inaplicável a redução do débito. Defenderam que o termo final das locações vencidas no curso da ação deve ser a data de 15/12/2021, quando foram imitidas na posse do espaço locado diante do cumprimento do mandado expedido para tal fim. Asseveraram que o mês fixado como data de rescisão, outubro de 2020, não coincide com a data que reaveram o espaço locado, mas sim com a diligência infrutífera de citação da locatária Total Bojos no imóvel locado. Pugnaram pelo(a): a) improcedência do pedido de redução dos aluguéis e afastamento dos encargos contratuais, ou, subsidiariamente, pela redução inferir a 50% do valor dos aluguéis, afastando a sucumbência recíproca; e b) pela fixação do termo final da locação como sendo a data da imissão na posse (15/12/2021). Pleitearam a reforma do julgado.

Total Bojos Eireli apelou de forma adesiva (fls. 280/284). Sustentou, em síntese, que a sentença acertou ao fixar a sucumbência recíproca, pois ambas as ações foram julgadas parcialmente procedentes. Pediu a manutenção do julgado.

preparos recursais e as partes assim procederam a fls. 308/310 e 313/315.

Recursos tempestivos e preparados, com apresentação de contrarrazões pelas partes (fls. 275/279 e 291/293).

Os recursos estão prontos para julgamento.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Do recurso adesivo.

Nos termos do que dispõe o art. 1.010 do Código de Processo Civil:

“A apelação, interposta por petição dirigida ao juízo de primeiro grau, conterá:

*III - as razões do **pedido de reforma** ou de decretação de nulidade;*

*IV - o **pedido de nova decisão**”.*

Nesse sentido, cabe à parte apelante se pronunciar de maneira clara e objetiva acerca dos pontos específicos da sentença que pretende ver modificados, bem como a razão para a modificação do *decisum*. Caso contrário, não se preenchem os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade do recurso.

No caso concreto, vê-se que a apelante Total Bojos Eireli não busca a reforma do julgado e pleiteou a manutenção da sentença.

A propósito, o c. STJ já decidiu que “(...) *O princípio da dialeticidade impõe ao recorrente o ônus de demonstrar o desacerto da decisão agravada e impugnar especificamente seus fundamentos. (...) (AgRg no HC n. 899.259/SP, relator Ministro Otávio de Almeida Toledo (Desembargador Convocado do TJSP), Sexta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 21/6/2024).*”

E ainda que “*A ausência de impugnação específica e*
Apelação Cível nº 1058644-12.2020.8.26.0100 -Voto nº 3.017 – RABS

pormenorizada dos fundamentos da decisão agravada inviabiliza o conhecimento do recurso por violação ao princípio da dialeticidade, sendo insuficientes as assertivas de que todos os requisitos de admissibilidade foram preenchidos. Incidência da Súmula n. 182, STJ" (AgRg no AREsp n. 2.364.703/PR, relator Ministro Messod Azulay Neto, Quinta Turma, julgado em 3/10/2023, DJe de 11/10/2023).

Nesse sentido, este E. Tribunal de Justiça já decidiu:

“Agravado de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão recorrida que não conheceu da impugnação apresentada pela agravante. Razões relativas à inaplicabilidade de multa por descumprimento. Ausência de razões que se contraponham diretamente aos fundamentos da decisão. Ofensa ao princípio da dialeticidade. Inépcia recursal. Art. 932, III, do CPC. Recurso não conhecido. (TJSP; Agravado de Instrumento 2286201-40.2024.8.26.0000; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/10/2024; Data de Registro: 25/10/2024)

ACIDENTE DE TRÂNSITO – - AÇÃO REGRESSIVA DE SEGURADORA PARA O RESSARCIMENTO DE DANOS - Sentença de procedência - Inconformismo da ré – Acidente e dinâmica não contestados - Recurso que não impugna os fundamentos concretamente adotados pela r. sentença – Ofensa ao princípio da dialeticidade - Inteligência do artigo 1.010, incisos II e III, do CPC – Apelo que deve trazer as razões pelas quais a parte entende que a sentença deva ser reformada – Ausência de ataque direto e específico contra a sentença recorrida - Recurso não conhecido, majorados os honorários advocatícios, na forma do art. 85, § 11 do CPC, ressalvada a gratuidade judiciária. (TJSP; Apelação Cível 1012353-71.2022.8.26.0006; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro

Regional VI - Penha de França - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/04/2024; Data de Registro: 10/04/2024)”

Destarte, diante da ausência de dialeticidade, o recurso adesivo não deve ser conhecido.

Do recurso de apelação.

Ao que se infere dos autos, as partes firmaram contrato de locação não residencial do imóvel localizado à Rua Joli, 294, Loja 41, São Paulo-SP, com prazo determinado de 36 meses, iniciando em 21/01/2019 e com término previsto para 21/01/2022. O inadimplemento dos aluguéis ocorreu em virtude das dificuldades inerentes da Pandemia de Covid19.

Pois bem.

De início, não se pode desconsiderar que a pandemia de Covid-19 constituiu um evento extraordinário e imprevisível que, em tese, poderia justificar a aplicação da teoria da imprevisão nos contratos afetados pela crise sanitária.

É certo que o fenômeno pandêmico gerou impactos significativos que afetaram a economia global, interferindo especialmente nos contratos de execução continuada, uma vez que os contraentes foram surpreendidos pelas medidas restritivas de combate à pandemia.

A determinação do isolamento social pelas autoridades públicas, visando proteger a saúde e a vida da população, resultou em uma súbita e severa redução na renda de muitos trabalhadores e empresas devido à paralisação forçada das atividades econômicas.

Esta situação excepcional gerou uma profunda crise econômica, com impactos diretos no faturamento dos negócios devido a menor circulação de pessoas, demandando uma redistribuição equilibrada dos prejuízos econômicos entre as partes afetadas.

Porém, não se esquece que as consequências deletérias da pandemia impactaram todas as partes envolvidas na relação contratual.

A situação da presente em tese justifica a revisão temporária das condições contratuais quando estas resultam em desequilíbrio excessivo e imprevisto às partes. O ordenamento civil contempla diferentes normas autônomas para tratar das mudanças econômicas que impactam os contratos após sua formalização, estabelecendo para cada situação requisitos e efeitos jurídicos próprios.

Tratam-se, pois, da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, conforme previsto nos arts. 317, 478 e 480 do Código Civil:

“Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.”

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.”

Nesta senda, compete ao Poder Judiciário intervir nas relações privadas para estabelecer uma distribuição equilibrada dos prejuízos financeiros, especialmente quando uma das partes busca transferir todo o ônus econômico da crise para a outra.

Assim, não obstante a situação experimentada pela locatária, a análise da possibilidade de intervenção judicial no contrato celebrado entre as partes não pode esquecer que os efeitos econômicos da Pandemia de COVID-19 também

atingiram as locadoras.

Por sua vez, a intervenção judicial deve ser excepcional, a fim de preservar o princípio da intervenção mínima e o *pacta sunt servanda*. É o que prevê os arts. 421 e 421-A, caput, ambos do Código Civil:

“Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:”

Nesta senda, conforme bem delineado na Doutrina: **“[...] merecem destaques as lições de Anderson Scheriber: “o foco da análise deve se deslocar da questão da imprevisibilidade e extraordinariedade (do acontecimento apontado como 'causa') para o desequilíbrio contratual em concreto. Trata-se, em essência, de assegurar o equilíbrio contratual, e não de proteger as partes contra acontecimentos que não poderiam ou não puderam antecipar no momento de sua manifestação originária de vontade. [...] A imprevisibilidade e extraordinariedade do acontecimento não devem representar um requisito autônomo, a ser perquirido em abstrato com base em um acontecimento localizado a maior ou menor distância do impacto concreto sobre o contrato, mas sim ficar intimamente associados ao referido impacto, o qual passa a consistir no real objeto da análise judicial** (TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil*. Editora Método, 2021, pág. 621).

Portanto, da análise do caso concreto, ficou claramente demonstrado que não houve extrema vantagem aos locadores, pois ambas as partes

sofreram os efeitos econômicos das medidas restritivas praticadas para evitar a propagação do vírus do Covid19.

A mera indicação de crédito oriundo da locação, dos encargos e da multa decorre do contrato, firmado por ambas as partes, não podendo ser presumido como vantagem excessiva.

Desse modo, a pretensão de redução do aluguel não pode ser acolhida, devendo ser mantido os termos do contrato celebrados entre as partes, resultando na improcedência da ação de nº 1072279-60.2020.8.26.0100.

Nesse sentido, é o entendimento desta C. 28ª Câmara de Direito Privado:

“Apelação - Locação não residencial - Consórcio locador que é detentor dos direitos de exploração comercial das lojas e espaços situados na estação São Bento do Metrô, nos termos do contrato de concessão de uso celebrado com a Companhia do Metropolitano de São Paulo - **Rescisão contratual ajuizada por locatário, com pedidos de isenção de multa pelo rompimento antecipado e de redução do valor dos aluguéis, tudo em razão da pandemia** - Reconvenção cobrando os locativos e encargos, além da multa pela desocupação voluntária ocorrida em 29/06/2020, antes do termo final, que era 02/12/2022 - Sentença de parcial procedência, na ação principal e na reconvenção. Na primeira, para diminuir o aluguel como base do cálculo da multa, e, na segunda, para autorizar a cobrança, da multa amenizada e dos aluguéis, com desconto na ordem de 70% sobre os últimos, desde que posteriores a 13/03/2020 - Recurso de ambas as partes. Apelo do locatário - **Propósito de excluir a multa pela rescisão antecipada, já abrandada pela sentença - Inadmissibilidade, circunstancialmente - A evidente imprevisibilidade da situação gerada pela pandemia, mesmo com suas deletérias consequências econômicas, não implica desproporção**

manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, sobretudo porque, no caso, atingiu a ambos os contratantes, de forma indistinta, porquanto o locador estava obrigado a repassar parte da arrecadação à Companhia concedente.

Caso em que a pandemia não tornou a prestação excessivamente onerosa para o locatário "com extrema vantagem para a outra" (locador) - Exegese dos artigos 317 e 478 do CC - Multa devida, mas com redução, pois, pela planilha juntada aos autos, é manifestamente excessiva, tendo em conta, especialmente, que não se tem prova de prejuízo pela rescisão prematura - Compreensão do disposto no art. 413 do CC - Precedente desta C. Câmara - Pretensão desacolhida. Recurso do locador - Intenção de receber, integralmente, a multa e os débitos de aluguel e encargos da locação - Parcial acolhimento - Como, na hipótese, o Metrô concedeu 60% de desconto ao locador, relativamente aos repasses a que estava obrigado entre 20/03/2020 e 30/11/2020, o que abarca o período debatido nestes autos, nada mais justo do que estender esse benefício ao locatário, em respeito aos princípios da boa-fé objetiva (art. 422 do CC) e da função social do contrato (art. 421 do CC) - Sentença reformada neste aspecto - Recurso provido em parte, só para reduzir o percentual de desconto sobre os aluguéis vencidos durante a pandemia, devidos até a desocupação, de 70% para 60%, e para fixar que esse abatimento parte de 24/03/2020, nos termos de decreto que impôs quarentena no Estado. Honorários contratuais inadmitidos, os quais devem dar lugar aos fixados pelo juízo, somente, a fim de se evitar cobrança em duplicidade (bis in idem) - Disposição contratual que se aplica apenas à cobrança extrajudicial - Precedentes. Resultado: desprovido o recurso do locatário, e provido em parte o do locador. (TJSP; Apelação Cível 1046233-34.2020.8.26.0100; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento:

14/08/2024; Data de Registro: 14/08/2024)

AÇÃO REVISIONAL – LOCAÇÃO COMERCIAL – Autora que busca a revisão do contrato para substituição do IGP-M pelo IPCA como índice de reajuste do aluguel – Sentença de improcedência – Recurso da autora – Ausência de preenchimento dos requisitos da teoria da imprevisão contida no art. 317 do Código Civil – Cláusula legal que exige (i) fato superveniente imprevisível à época da celebração da avença e (ii) desproporção quantitativa no valor da prestação durante a execução contratual – Imprevisibilidade amparada no extraordinário surgimento da pandemia de Covid-19 e consequentes repercussões macroeconômicas – Entretanto, inoccorrência de incremento excessivo na prestação da locatária, à luz da relação contratual concreta – Mero aumento numérico do aluguel, em decorrência do índice de reajuste adotado pelo contrato (IGP-M) em comparação com os demais indicadores da inflação, que não autoriza a intervenção judicial na avença – Ausência de prova do agravamento extraordinário do ônus de prestar para a inquilina, que permanece com capacidade econômica para o pagamento pontual dos locativos – Ademais, locadora que ofereceu descontos significativos nos períodos mais críticos da pandemia para os lojistas, a afastar a tese do desequilíbrio contratual – Sentença mantida – Honorários recursais devidos – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1022987-30.2021.8.26.0114; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/06/2023; Data de Registro: 14/06/2023).”

Idêntico entendimento se deu no julgamento dos recursos nº 1027115-41.2021.8.26.0196, 1060349-77.2022.8.26.0002 e 1026819-

93.2020.8.26.0506.

Quanto ao termo final da locação e do vencimento dos aluguéis, melhor sorte assistente, também, aos apelantes.

Conjuntamente com a ação de despejo por falta de pagamento encontrava-se em trâmite o processo de nº 1072279-60.2020.8.26.0100, em que se pleiteou a obrigação de religação da energia elétrica e a redução dos aluguéis. Naqueles autos, não obstante a intenção de rescindir o contrato, não houve a entrega de chaves ou a indicação de que o imóvel se encontra livre de pessoas e coisas, para que fosse liberado para imissão dos locadores na posse dele.

Não obstante o previsto na cláusula IV, item 4.2. e 4.3., não havia findado o prazo da locação, não se aplicando tal previsão à hipótese dos autos.

Com efeito, o artigo 323 do Código de Processo Civil determina que as parcelas vincendas se incluem na condenação enquanto durar a obrigação.

No caso em tela, a obrigação locatícia perdura até a efetiva imissão na posse pelos locadores. A imissão na posse foi ocorrer somente em 15/12/2021, quando do cumprimento do mandado de fls. 208/211, devendo referida data ser o termo final das obrigações locatícias vencidas

Nesse sentido:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA. TERMO FINAL DA LOCAÇÃO. DATA DA IMISSÃO DA LOCADORA NA POSSE DO IMÓVEL. COBRANÇA DE DÉBITOS NÃO CONTEMPLADOS NA INICIAL. VERBAS SUCUMBENCIAIS DEVIDAS PELA RÉ. PROVIMENTO PARCIAL. I. CASO EM EXAME 1. Apelação objetivando a reforma de sentença que julgou procedentes em parte os pedidos. II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO 2. Há três questões: (i) se a data da imissão na posse deve ser considerada como o termo final da locação; (ii) se cabível a cobrança de débitos não contemplados na inicial; (iii) se as verbas

sucumbenciais devem ser custeadas pela ré. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Ausência de entrega das chaves e abandono de imóvel locado pela ré. Data de imissão do locador na posse do imóvel que deve ser considerada como termo final da relação locatícia. 4. Mera petição de atualização do débito que não pode ser considerada como emenda da inicial para inclusão de novos pedidos. 5. Reconhecimento da sucumbência da ré, que deverá arcar com as verbas sucumbenciais. IV. DISPOSITIVO 6. Apelação provida em parte. Tese de julgamento: **"Em não havendo a entrega das chaves pela locatária e ocorrendo o abandono do imóvel, a data da imissão da locadora na posse deve ser considerada como o termo final da locação"**. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 329, I; CPC, art. 86, parágrafo único. (TJSP; Apelação Cível 1000252-68.2022.8.26.0566; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2024; Data de Registro: 27/09/2024) (g.n.)

APELAÇÃO CÍVEL. Locação de imóvel não residencial. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Desocupação do imóvel no curso do processo. Sentença de parcial procedência da ação. Recurso de apenas um dos fiadores. Pretensão ao recebimento do recurso no efeito suspensivo e devolutivo. Não cabimento. Aplicabilidade do art. 58, V, da Lei nº 8.245/91. Pretensão a modificação do marco final da condenação, para data anterior ao da lavratura do Auto de Constatação e Imissão na Posse das locatárias, lavrado por Oficial de Justiça. Não cabimento. Responsabilização que deve ser fixada até a efetiva entrega das chaves e restituição do imóvel locado às locadoras. Dicção do art. 39 da Lei nº 8.245/91 e previsão contratual. **Imóvel locado que foi abandonado, sem a entrega formal das chaves às locadoras. Auto de Constatação com necessidade de**

arrombamento do imóvel para Imissão das locadoras na Posse do Bem, lavrado em 19/06/2019, por Oficial de Justiça, corretamente adotado pelo juiz sentenciante, que fica mantido para fins de limitação da condenação. Insurgência ao percentual de 15% fixado a título de verba honorária sucumbencial. Percentual que tem base no art. 85, § 2º, do CPC e critérios elencados nos incisos I a IV, do mesmo dispositivo legal. Manutenção. Sentença mantida (Art. 252 do RITJSP). RECURSO DESPROVIDO. Majorados honorários em fase recursal. (TJSP; Apelação Cível 1000315-44.2019.8.26.0196; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2021; Data de Registro: 19/08/2021) (g.n.)”

A sucumbência deve ser invertida, tendo em vista que a reforma da sentença ensejou no decaimento da maioria dos pedidos de Total Bojos Eireli, com exceção da rescisão do contrato, que também foi formulado pelos autores-locadores.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO ADESIVO** da locatária Total Bojos Eireli e pelo **PROVIMENTO DO RECURSO** dos locadores El Cid e Tripolitana, reformando-se, por consequência, a sentença proferida para:

a) julgar improcedente a ação declaratória de inexigibilidade de débito locatício c.c. obrigação de fazer (1072279-60.2020.8.26.0100), afastando a redução dos valores dos aluguéis e dos encargos de locação; e

b) condenar Total Bojos Eireli ao pagamento da integralidade dos aluguéis, dos encargos de locação vencidos e da multa contratual, até a data de 15/12/2021, ora fixada como o termo final da locação.

Em razão do julgamento, inverte-se a sucumbência, ficando Total Bojos Eireli condenada ao pagamento da integralidade das custas e despesas processuais de ambas as ações, bem como honorários advocatícios em favor do patrono das apelantes, já considerada a majoração em sede recursal, fixados em 15%



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do valor da condenação.

Apesar de ser percentual menor do que o fixado anteriormente pelo Juízo de primeiro grau, considerando o acolhimento do pedido de cobrança de aluguéis de forma integral, há efetiva majoração dos honorários advocatícios.

EDUARDO GESSE

Relator