



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308299

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2022652-06.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JACC DISTRIBUIDORA DE DOCES EM GERAL, MASAO KOKADO e HEIKA KOKADO, é agravado LEROY GABRIELE JÚNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE SANTANA**
AGRAVANTES: **JACC DISTRIBUIDORA DE DOCES EM GERAL E OUTROS**
AGRAVADOS: **LEROY GABRIELE JUNIOR**
INTERESSADOS: **CELIO LUIZ DA SILVA E OUTROS**

VOTO N.º 26.844

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Interposição contra decisão que rejeitou as exceções de pré-executividade dos executados. Alegação de que a dívida é inexigível, a cobrança do IPTU, ilegal e o imóvel, impenhorável. Fato pandêmico imprevisível e extraordinário que autoriza, em tese, a revisão. Caso em que, todavia, a onerosidade excessiva não restou demonstrada. Desconto já concedido ao locatário no período crítico da Pandemia que denota boa-fé do locador e cumprimento do dever de renegociar o contrato momentaneamente desequilibrado. Revisão inviabilizada. Contrato que previu expressamente a obrigação da locatária em arcar com os tributos do imóvel locado, inclusive IPTU. Obrigação que, ademais, encontra respaldo legal. Imóvel dado em caução que constitui garantia dotada de sequela, acompanhando a coisa e permitindo ao locador excutir o bem, esteja nas mãos de quem seja, não ficando prejudicado pela alienação. Precedentes da Corte. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto pelos executados contra decisão que, nos autos da execução de título extrajudicial, envolvendo locação comercial, rejeitou as exceções de pré-executividade.

Alegam os agravantes que a dívida é inexigível, pois refere-se a aluguéis vencidos durante a pandemia da Covid-19, requerendo a aplicação do disposto no art. 317, do Código Civil. Entendem que a cobrança de IPTU é ilegal, pois o tributo é devido pelo proprietário do imóvel. Discordam da penhora do imóvel, pois doado em meados de 2019, por meio de registro na matrícula, e não

há nos autos declaração de inexistência ou invalidade do registro, não podendo subsistir a aludida constrição.

Recurso tempestivo, preparado e cabível (art. 1.015, parágrafo único, do CPC).

Contraminuta a fls. 379/386.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

O d. Juízo *a quo* assim decidiu a questão:

“Vistos. Fls. 127/137: JACC DISTRIBUIDORA DE DOCES EM GERAL LTDA-EPP ofereceu exceção de pré-executividade na execução que lhe é movida por LEROY GABRIELE JUNIOR. Alegou, em suma, que, até 6/3/2020, o aluguel vigente era de R\$ 12.555,11, mas, devido à Pandemia, passou enfrentar sérios problemas financeiros. Procurou o locador e as partes firmaram aditamento ao contrato, com a concessão de desconto de 60% do valor do aluguel, resultando no valor de R\$ 7.533,07, para os vencimentos em 7/3/2020, 7/4/2020 e 7/5/2020. Após o término desse período, embora tenha buscado a manutenção do desconto, o locador não concordou. Decidiu, então, rescindir a locação, com a entrega do imóvel em 29/9/2020. Informou que a ação de despejo pendente foi extinta por perda do objeto. Afirmou que os valores não possuem certeza, liquidez e exigibilidade. Alegou nulidade da execução e questionou, ainda, a cobrança de IPTU. Por decisão de fls. 145/146, foi deferida a penhora e arresto do bem imóvel objeto da matrícula 41.983, por se tratar de bem oferecido em caução real. Determinou-se, à época, a intimação dos terceiros, Matheus Carlos Eduardo e Ivonete. A parte exequente apresentou impugnação (fls. 155/162). Seguiram os atos de penhora e formalização junto à matrícula. A fls. 218/224, JACC DISTRIBUIDORA DE DOCES EM GERAL LTDA-EPP, apresentou impugnação à penhora/arresto que recaiu sobre a propriedade imobiliária, sob o argumento de que houve transferência a terceiros e não houve decisão declaratória de inexistência/invalidade do registro e respectivo cancelamento do ato translativo. Manifestação da parte credora (fls. 244/251). A fls. 262/272, MASAO KOKADO e HEIKA KOKADO apresentaram exceção de pré-executividade deduzindo as mesmas alegações feitas na exceção oferecida pela coexecutada JACC DISTRIBUIDORA. Às fls. 277/283, consta impugnação à penhora

oferecida por MASAO KOKADO e HEIKA KOKADO, com as mesmas alegações deduzidas na impugnação oferecida pela coexecutada JACC DISTRIBUIDORA. Manifestação da parte credora (fls. 287/292 e 293/300). É o necessário a relatar. Rejeito as exceções de pré-executividade e, ainda, as impugnações oferecidas em relação à penhora do imóvel objeto da matrícula 41.983 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. Não há controvérsia sobre a relação locatícia existente entre as partes, LEROY e JACC, garantida por MASAO e HEIKA, por caução real representada pela propriedade do imóvel objeto da matrícula 41.983, do 17º RI de SP (fls. 8/18), sendo certo que o contrato de locação assinado pelas partes, caucionantes e testemunhas, é título executivo extrajudicial. A execução objetiva alugueres pertinentes aos meses vencidos de 7/6/2020 até 29/9/2020, data em que houve a entrega do imóvel. Conforme os próprios excipientes aduziram, o desconto oferecido pelo locador se limitou aos meses anteriores, vencidos em 7/3/2020, 7/4/2020 e 7/5/2020. Descabe, portanto, a alegação de que os valores dos alugueres relativos ao período cobrado seriam inexigíveis. Em relação ao IPTU, a cláusula 2ª do contrato (fls. 10) prevê, expressamente, a cobrança de IPTU, taxas, tributos etc. No tocante à penhora do imóvel, conforme já assentado na decisão de fls. 145/146, o imóvel descrito na matrícula 41.983, do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, doado pelos executados a MATHEUS YURI FERREIRA KOKADO, e gravado pelos executados com usufruto vitalício para CARLOS EDUARDO KOKADO e IVONETE FERREIRA DA SILVA KOKADO, foi dado em caução real (fls. 09 e Av. 04, fls. 348), de modo que, mesmo que transferido por ato jurídico inter vivos ou causa mortis, continua afetado pela dívida garantida. Por tais motivos, REJEITO as exceções de fls. 127/137 e 262/272, bem como as impugnações de fls. 218/224 e 277/283. Prossiga-se com a execução, intimando-se, pessoalmente, os terceiros MATHEUS, CARLOS EDUARDO e IVONETE, com a observação da menoridade de Matheus (cf. fls. 145) Intimem-se”.

A decisão é irretocável.

No que tange aos aluguéis vencidos na pandemia, embora o evento tenha sido realmente imprevisível e extraordinário, no caso dos autos, inaplicável a teoria da imprevisão.

Isso porque, a aludida teoria, prevista no art. 478 e seguintes do CC/2002, autoriza a resolução do contrato quando a prestação se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a autora, confira-se:

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. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

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.

Desse modo, era realmente imprescindível a demonstração pela parte agravante acerca da real alteração da situação financeira no período indicado.

Todavia, não há provas do impacto da Pandemia Covid-19 no contrato firmado, inviabilizando a pretensão revisional.

Não bastasse, restou incontroverso que as partes ajustaram desconto no locativo justamente referente ao reajuste no período mais crítico da Pandemia, cumprindo-se, assim, com o dever de renegociação entre os contratantes quando caracterizado o desequilíbrio superveniente no contrato.

Sobre o tema, as relevantes ponderações de Anderson Schreiber (*in*: “Equilíbrio contratual e dever de renegociar. São Paulo, Saraiva, 2018, pp. 291-298”), quanto à necessidade de se reconhecer um dever de renegociação de contratos desequilibrados, pautado na solidariedade social (art. 3º, I, da Constituição Federal) e na boa-fé objetiva e seus deveres anexos:

“A doutrina brasileira, em sua ampla maioria, ainda alude à renegociação do contrato desequilibrado como uma mera “faculdade” das partes. Em alguns poucos casos, chega-se a aludir à renegociação como “primeira alternativa” a ser seguida pelas partes, quase sempre no âmbito dos contratos relacionais. (...) Em que pese esse desestimulante cenário, afigura-se não apenas possível, mas imperativa a construção (*rectius*: o reconhecimento) de um dever de renegociação de contratos desequilibrados no direito brasileiro (...) como expressão do valor constitucional da solidariedade social, bem como de normas infraconstitucionais daí decorrentes, em particular a cláusula geral da boa-fé objetiva (...). O dever de renegociar constitui, em outras palavras, um dever de ingressar em renegociação, informando prontamente o fato que enseja e formulando um pleito de revisão do contrato, ou analisando e respondendo, com seriedade, ao pleito apresentado pelo outro contratante. É, em essência, um dever de comunicar, de pronto, a existência do desequilíbrio contratual e ingressar em

tratativas para encontrar a melhor forma de superá-lo, com consonância com a boa-fé objetiva”.

O dever de renegociar, em contratos desequilibrados, prossegue o autor, e ao final de sua obra (*in*: “Equilíbrio contratual e dever de renegociar. São Paulo, Saraiva, 2018, pp. 341-345”), além de poder gerar a responsabilização civil de quem o infringe, traduz uma concepção do contrato que não se esgota sua relevância na autorregulamentação de interesses, mas que deve ser capaz de atribuir-lhe uma validade ética (conforme a obra de Pietro Perlingieri):

“A violação ao dever de renegociar, quer pelo silêncio ou recusa em iniciar a renegociação, quer pela ruptura injustificada da renegociação já iniciada, quer, ainda, pela ausência de tão pronta quanto possível comunicação à contraparte acerca do desequilíbrio contratual superveniente, enseja a responsabilidade civil pelos danos causados (...). [Nas lições de Pietro Perlingieri] Urge desenvolver uma teoria contratual capaz de exprimir *“una concezione del contrato che non esaurisce la rilevanza di esso nell'autoregolamentazione di interessi bensì ne accredita una sua valenza ética”* [tradução livre: “uma concepção do contrato que não esgote sua relevância na autorregulamentação de interesses, mas que lhe atribua uma validade ética”].

As partes, em razão de evento extraordinário e imprevisível (Pandemia Covid-19), já negociaram as medidas necessárias diante do desequilíbrio momentâneo gerado pela crise sanitária, não subsistindo, portanto, as causas para intervenção excepcional na relação jurídica firmada entre as partes a autorizar a pretendida modificação contratual.

Quanto ao IPTU, a despeito da insistência da agravante, é incontroverso que a obrigação constou do contrato (cláusula 2ª – fls. 10, dos autos principais) e a cobrança é admitida pela lei aplicável (art. 23, I, da Lei nº 8.245/91), não se constatando, por ora, a aludida ilegalidade.

Quanto à alegada impenhorabilidade do bem, consta do contrato que a agravante caucionou imóvel de sua propriedade, conforme cláusula 7ª (fls. 13, dos autos de origem), constando expressamente a permanência da garantia até restituição do bem locado.

A garantia foi ofertada nos termos do art. 38, da Lei nº 8.245/91, observando a exigência contida no §1º, do mesmo dispositivo legal, conforme AV.04/M.41.983 (fls. 65, dos autos principais).

Não obstante, em 2019, os agravantes instituíram usufruto vitalício a terceiros e doaram o bem (fls. 66/67, dos autos principais).

Sobre o tema, Sylvio Capanema de Souza explica que:

“Poderá o locatário alinear o bem imóvel dado em caução, já que tal garantia é dotada de sequela, acompanhando a coisa. Assim sendo, poderá o locador excutir o bem, esteja nas mãos de quem seja, não ficando prejudicado pela alienação. O adquirente do bem gravado com garantia real recebe a propriedade com as mesmas limitações”.¹

Como se vê, o fato de o bem ter sido doado não o torna impenhorável, tendo o exequente o direito de perseguir-lo.

Nesse sentido, precedentes da Corte:

Apelação. Embargos de Terceiro. Contrato de locação. Ação de despejo cumulada com cobrança. Imóvel dado em caução pelo genitor em contrato locatício que foi objeto de penhora e de arrematação. Embargos de terceiro opostos pela filha do caucionante. Alegação de doação a seu favor e a seus irmãos de 50% do imóvel, homologado judicialmente, mas não levado a registro. Sentença de improcedência. Apelação da autora. Desacolhimento. Ausência de eficácia da doação feita aos filhos em 2009 em relação a terceiros de boa-fé. Genitora da embargante e coproprietária do bem que doou sua metade em favor do genitor caucionante em 2012 para que a integralidade do imóvel fosse dada em caução como garantia do contrato de locação. Ausência de averbação da doação anterior de 2009 por ambos genitores. Genitor caucionante que continuou como dono do imóvel ante a ausência do registro do título translativo no Registro de Imóveis. Inteligência do art. 1.245, § 1º do Código Civil. Genitor que, na qualidade de titular de 100% do imóvel, figurou como garante do contrato de locação. Doação anterior não levada a registro que gera efeitos obrigacionais apenas entre os genitores doadores e os donatários, que não invalida nem torna ineficaz a garantia dada de boa-fé pelos efetivos proprietários. Caução imobiliária que tem natureza de direito real, admitindo-se a constrição do imóvel indicado para a satisfação do débito decorrente de contrato de locação, ainda que o bem tenha sido

¹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 9ª ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, out. 2014. Pág. 168.

doador, em razão do direito de sequência. Escritura que está no plano de validade do negócio jurídico, enquanto que o registro imobiliário está no plano da eficácia. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal. Entendimento diverso que interferiria na equação econômica do negócio jurídico celebrado, esvaziando uma das principais garantias dessa espécie de contrato. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1027808-04.2022.8.26.0224; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/11/2023; Data de Registro: 21/11/2023)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Locação. Penhora. Imóvel dado em caução para garantia do contrato locatício. Doação posterior. Direito de sequência. Constrição possível, mas necessária a intimação pessoal da caucionante. Recurso provido, com observação.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2247034-89.2019.8.26.0000; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2020; Data de Registro: 11/05/2020)

Em resumo, a decisão merece ser integralmente mantida como proferida.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator