



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312132

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003382-21.2020.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que é apelante GUTO AZEVEDO COMÉRCIA ALIMENTOS LTDA ME (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO PRO INDIVISO POLO INDAIATUBA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Indaiatuba – 1ª. Vara Cível
APTE.: Guto Azevedo Comércio Alimentos Ltda Me.
APDO.: Condomínio Pro Indiviso Polo Indaiatuba
JUIZ: Marcela Filus Coelho
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 16.826

Ementa: Locação Comercial – Shopping Center – Ação Cautelar (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248) e Ação Revisional de Contrato de Locação de Bem Imóvel (1004515-98.2020.8.26.0248) – Sentença que julgou procedente a ação cautelar e parcialmente procedente a revisional – Apelo da autora – O direito da autora, ora apelante, à revisão contratual, por conta dos efeitos deletérios decorrentes da Pandemia – Covid 19, é inconteste. De fato, posto que reconhecido pela sentença recorrida, contra a qual não se insurgiu o réu, ora apelado. – Percentual de desconto – Majoração para 50% do valor do locativo, como também do fundo de promoção e dos encargos comuns para o período compreendido entre março/2020 a junho/2020, é medida que se impõe. Com efeito, os dados coligidos aos autos demonstram a expressiva queda no faturamento da empresa locatária, ora apelante, se comparados aos valores por ela obtidos antes e durante o período em que esteve no imóvel, após a deflagração da Pandemia – Covid 19 no País. Realmente, os documentos carreados aos autos não deixam dúvidas a respeito da sensível queda no faturamento da apelante. Logo, não se pode dizer que locatária (apelante) teria condições financeiras de arcar com o pagamento da integralidade dos aluguéis e encargos, sobretudo na época crítica da Pandemia – Covid 19. Forçoso convir que tais restrições configuraram, de per si, eventos extraordinários e imprevisíveis que tornaram as prestações contratuais excessivamente onerosas para a locatária e que justificam, em caráter excepcional, a revisão do contrato pela aplicação da teoria da imprevisão, independentemente do cumprimento do requisito estabelecido no art. 19 da Lei nº 8.245/91. Realmente, evidente a alteração da base de

negócios da apelante, voltados exclusivamente ao ramo alimentício, diretamente afetado com o fechamento/suspensão das atividades do Shopping Center no qual a loja estava localizada, autorizando, derradeiramente, o desconto supracitado. – Danos materiais – Não configurados – Apesar de demonstrado que o locador, ora apelado, impediu que a autora e apelante efetivasse a pronta retirada de seus pertences no imóvel locado por ocasião da rescisão contratual levada a efeito em 17/06/2020, fato é que não há nos autos elementos seguros capazes de roborar os prejuízos patrimoniais alegados na inicial, o que culmina na improcedência do pedido de indenização por danos materiais. – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação cautelar (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248) e ação revisional de contrato de locação de bem imóvel (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), promovidas por **GUTO AZEVEDO COMERCIO ALIMENTOS LTDA ME.** em face de **CONDOMÍNIO PRO INDIVISO POLO INDAIATUBA**, julgadas em conjunto pela sentença recorrida.

Com efeito, pela r. sentença de fls. 358/360 (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248) e fls. 249/251 (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), cujo relatório adoto, complementada pela decisão de fls. 372/373 (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248), copiada a fls. 258 (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), o juízo a quo julgou procedente a ação cautelar e parcialmente procedente a ação revisional de contrato de locação de bem imóvel e, via de consequência, confirmou “a antecipação de tutela deferida para determinar que a ré autorize a autora retirar todos os bens e pertences existentes no imóvel locado, e parcialmente procedentes os pedidos formulados na ação revisional, para, confirmando a tutela de urgência deferida, determinar a redução dos alugueis, do valor do fundo de promoção e de encargos comuns, devidos pela autora à requerida entre março e junho de 2020 para 30% do valor original, resolvendo o mérito de ambas nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.” (sic).

Diante da sucumbência mínima da autora, o réu foi condenado ao pagamento da integralidade das custas processuais e honorários advocatícios ao patrono da parte contrária, estes fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa atribuído a cada processo.

Com efeito, considerou o juízo a quo que: “(...) A relação locatícia havida entre as partes é incontroversa. O documento de fls. 115 comprova que a rescisão do contrato ocorreu em 17 de junho de 2020, 30 dias após a notificação de

desocupação do imóvel. O e-mail enviado pela requerida à autora no dia 22/07/2020 comprova a recusa em autorizar a retirada dos equipamentos sem pagamento do débito em aberto (Fls. 118 – revisional), conduta evidentemente abusiva, visando constranger a autora ao pagamento de um débito que estava sendo discutido judicialmente, pelo que inconteste o direito da autora na ação cautelar. Resta somente deliberar sobre os locatícios do período entre março e junho de 2020. Em função de determinações exaradas pelo poder público para contenção da disseminação da Covid-19, houve fechamento do shopping onde está instalada a loja autora, fazendo com que ficasse sem faturamento, a impossibilitar o pagamento do valor originalmente pactuado a título de aluguel, o qual não mais era condizente com a utilização do bem. Efetivamente, as complicações derivadas do surto viral constituem, na hipótese, razão para modificação dos termos do contrato em virtude de desproporção manifestadas prestações, nos termos do artigo 317 do Código Civil. Nesse sentido, posiciona-se a jurisprudência do E. TJSP: Locação. Loja em shopping center. Ação visando a declaração de inexigibilidade dos encargos locatícios durante o período de fechamento do shopping center e a redução do aluguel após a reabertura. Redução de 50% do valor dos encargos durante o período de fechamento, sem concessão de desconto após a reabertura. Precedentes da Câmara. Ação parcialmente procedente. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1002095-30.2020.8.26.0084; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 2ª Vara; Data do Julgamento: 22/07/2021; Data de Registro: 22/07/2021). Locação. Imóvel não residencial. Loja de roupas em geral, calçados, acessórios e artigos do vestuário. Ação de revisão contratual. Sentença de improcedência. Medidas governamentais que decretam fechamento temporário do comércio em razão da pandemia de COVID-19. Aplicação da teoria da imprevisão. Art. 317, do Código Civil. Necessidade de reequilíbrio da relação contratual. Redução temporária do valor dos locativos. Fixação em 30% do valor do contrato a partir do aluguel vencido em 05.05.2020 até o retorno às atividades normais do comércio e circulação de pessoas, com reabertura da loja. Recurso parcialmente provido. Considerando a relação continuada de locação, o fechamento temporário do estabelecimento comercial da autora (loja de roupas em geral, calçados e acessórios) devido à pandemia e os dados apresentados, cabe observar a teoria da imprevisão, nos termos do art. 317 do CC, sopesando os valores sociais em conflito. Assim, sendo evidente o impacto econômico, é possível a intervenção judicial como medida excepcional para o reequilíbrio da obrigação, e considerando as circunstâncias do caso concreto, correta a determinação para pagamento temporário dos aluguéis no percentual de 30% (trinta por cento) do valor do contrato, conforme fixado em tutela liminar, a partir do aluguel vencido em 05/05/2020 até o retorno às atividades normais do comércio e de circulação de pessoas, com reabertura da loja. (TJSP; Apelação Cível 1020850-57.2020.8.26.0002; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/08/2021; Data de Registro: 26/08/2021). Diante do quadro descrito, afigura-se razoável, a fim de manter o equilíbrio do contrato e de mitigar as consequências da crise, distribuindo os prejuízos econômicos de forma adequada, de modo a não agravar ainda mais a situação de depressão econômica e evitar onerosidade excessiva a uma das partes, dado o cenário econômico e social, decretar-se a revisão dos aluguéis. A completa isenção mostra-se inviável, até

porque as duas partes foram atingidas pelos efeitos da pandemia, por outro lado, pertinente a revisão do referido valor, conforme mencionado. Desta feita, de rigor a revisão do contrato, para reduzir para 30% o valor devido a título de aluguel no período de 21 de março de 2020 e 17 de junho de 2020. (...)” (sic – fls. 358/360 - proc. 1003382-21.2020.8.26.0248; fls. 249/251 – proc. 1004515-98.2020.8.26.0248).

“(...) O pedido de indenização por danos materiais postulado pelo autor pela impossibilidade de retirada do equipamento por 60 dias é descabido. Isso porque a ausência de faturamento no período não decorreu da conduta da requerida. O autor não fez prova de que tinha um novo espaço locado, e que este novo espaço não pode atender ao público exclusivamente por causa da falta do equipamento que se encontrava retido no imóvel da requerida. Sem essa prova, não há nexos causal entre o dano suportado e a conduta da requerida, pelo que o pedido indenizatório neste posto é descabido” (sic – fls. 372/373 - proc. 1003382-21.2020.8.26.0248; fls. 258 - proc. 1004515-98.2020.8.26.0248).

Inconformada, apelou a autora (fls. 375/392 – proc. 1003382-21.2020.8.26.0248 e fls. 260/277 – proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), relatando que devido à paralisação total do comércio em março/2020, em razão da Pandemia – Covid 19, ingressou com uma tutela cautelar com pedido liminar para redução do aluguel do imóvel locado junto ao shopping apelado, obtendo, inicialmente, uma decisão favorável que concedeu a dedução de 50% do aluguel, fundo de promoção e condomínio. Posteriormente, ajuizou a ação principal, buscando a manutenção da redução do aluguel e indenização por danos materiais.

Sustenta que, durante o trâmite da ação, notificou a recorrida sobre a devolução do imóvel, por não conseguir arcar com os custos locatícios.

Outrossim, durante o fechamento do shopping, ficou impossibilitada de retirar seus equipamentos do imóvel, o que atrasou a reabertura de sua atividade em um novo local. Nesse sentido, alega que o apelado impediu a retirada de seus bens por dois meses, o que resultou em prejuízos financeiros.

A decisão liminar reconheceu a necessidade de redução dos valores locatícios devido ao fechamento total do comércio.

No entanto, ao proferir a sentença no segundo semestre de 2021, o juízo a quo entendeu que a redução de 50% deveria ser alterada para 30%, alegando que o retorno gradual das atividades comerciais justificava a diminuição da redução concedida inicialmente.

A apelante argumenta que essa alteração no percentual não tem respaldo fático ou jurídico, uma vez que o impacto da Pandemia e do fechamento total do comércio justificava a manutenção da redução de 50%.

Ademais, torna a enfatizar que o apelado impediu a retirada dos equipamentos necessários para a retomada de suas atividades em um novo ponto comercial, gerando prejuízos diretos à sua operação.

Nesse sentido afirma que, mesmo após notificar a recorrida sobre a devolução do ponto, teve seu pedido de retirada dos equipamentos negado, levando-a a ingressar com medida cautelar para assegurar o acesso ao imóvel e retirar o maquinário. E só obteve êxito na retirada dos equipamentos por meio de decisão liminar, o que atrasou a reabertura de suas atividades por mais de dois meses.

Destarte, requer o reconhecimento de que a retenção indevida dos equipamentos pela recorrida causou danos materiais, incluindo os custos de aluguel de um novo ponto comercial e a perda de faturamento que teria sido possível caso pudesse operar por meio de delivery, conforme demonstrado pela prova documental anexada aos autos, incluindo faturamento de outras lojas da mesma franquia operando em tal sistema.

Além disso, a apelante refuta o entendimento da sentença que negou o pedido de indenização por danos materiais, asseverando que a ausência de faturamento decorreu da conduta da recorrida ao impedir a retirada dos equipamentos.

Nesse sentido, defende ter comprovado documentalmente a locação de um novo espaço comercial e a impossibilidade de retomar suas atividades devido à retenção dos bens pela recorrida.

Isto posto, pleiteia a reforma da sentença, sustentando que todas as provas foram devidamente apresentadas, comprovando os prejuízos materiais enfrentados, e que a sentença deixou de apreciar corretamente o conjunto probatório.

Requer, portanto, a integral procedência da ação com a condenação da recorrida ao pagamento de indenização pelos danos materiais causados pela retenção indevida dos equipamentos.

Por fim, a apelante postula a fixação do quantum indenizatório, considerando os prejuízos financeiros comprovados, como o aluguel do novo ponto e a perda de faturamento, reconhecendo a responsabilidade da recorrida pelos danos sofridos.

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a autora e apelante beneficiária da justiça gratuita.

Contrarrazões as fls. 402/426 - proc. 1003382-21.2020.8.26.0248 e fls. 287/311 - proc. 1004515-98.2020.8.26.0248.

Os recursos foram distribuídos por prevenção a esta C. 29ª. Câmara, inicialmente à relatoria do E. Des. Mário Dacache em substituição ao E. Des. Fortes Barbosa, em razão do julgamento do AI nº. 2151409-91.2020.8.26.0000 (fls. 429 - proc. 1003382-21.2020.8.26.0248 e fls. 314 - proc. 1004515-98.2020.8.26.0248).

Contudo, o relator sorteado julgou-se impedido, representando à Eg.

Presidência da Seção de Direito Privado deste Eg. Tribunal, pugnando pela redistribuição do feito (fls. 432).

Ato contínuo, sobreveio a determinação de redistribuição levada a efeito pelo E. Des. Beretta da Silveira, Presidente da Seção de Direito Privado (fls. 433/434 - proc. 1003382-21.2020.8.26.0248 e fls. 318/319 - proc. 1004515-98.2020.8.26.0248).

Após, a relatoria foi transferida a este julgador, em razão da prevenção gerada em razão da distribuição da apelação nº. 1004515-98.2020.8.26.0248, sendo os autos encaminhados à conclusão em 23/05/2023 (fls. 435 - proc. 1003382-21.2020.8.26.0248) e em 16/05/2023 (fls. 320 - proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), respectivamente.

É o relatório.

Presentes os requisitos de admissibilidade, de rigor o conhecimento de ambos os recursos, observando, desde logo, que eles serão julgados conjuntamente.

E, de início, verifico que a controvérsia devolvida à análise em sede recursal cinge-se a: (i) possibilidade ou não de majoração do percentual de desconto do locativo durante o período de 21/03/2020 a 17/06/2020, em razão das medidas restritivas decorrentes da Pandemia – Covid 19; e (ii) a existência ou não de danos materiais indenizáveis por conta da recusa levada a efeito pelo apelado no tocante à retirada dos equipamentos da locatária, ora apelante, tão logo comunicada a rescisão contratual.

Não houve insurgência da locatária, ora apelante, especificamente em relação ao desfecho atribuído pela sentença à ação cautelar, a qual, afinal, lhe foi favorável, tendo em conta a procedência do pedido.

No entanto, face ao julgamento conjunto da ação cautelar e da revisional, a apelante interpôs este recurso em ambos os feitos.

Não pode passar sem observação, outrossim, que as apelações interpostas em ambos os feitos possuem conteúdo idêntico.

Feitas essas considerações iniciais, observo que o direito da autora, ora apelante, à revisão contratual, é inconteste.

De fato, posto que reconhecido pela sentença recorrida, contra a qual não se insurgiu o réu, ora apelado.

Isso assentado, preservado o entendimento do juízo a quo, observo que o caso comporta majoração do percentual de redução do aluguel, do fundo de promoção e dos encargos comuns.

Com efeito, anoto que a ação cautelar foi ajuizada em 13/05/2020 (propriedades do documento), enquanto a ação revisional de aluguel foi promovida em 24/06/2020 (propriedades do documento), após, portanto, a deflagração das medidas restritivas impostas pelos órgãos governamentais em decorrência da Pandemia – Covid 19 no País.

Pela decisão de fls. 47/48 (cautelar), o juízo a quo concedeu a tutela de urgência postulada, para o fim de deferir *“parcialmente a tutela de urgência, com natureza de antecipação de tutela, a fim de rever a cláusula referente ao valor locatício do imóvel objeto do contrato celebrado entre as partes, retroativo ao mês de abril de 2.020, reduzindo 50% do seu valor vigente, assim como, na mesma proporção, do valor do fundo de promoção e de encargos comuns, enquanto permanecer proibida a frequência presencial do público em geral nos estabelecimentos comerciais tipo restaurantes.”* (sic – fls. 48).

E, ao final, julgou procedente o pedido formulado na ação cautelar, *“confirmando a antecipação de tutela deferida para determinar que a ré autorize a autora retirar todos os bens e pertences existentes no imóvel locado”*; reviu parcialmente a liminar anteriormente concedida e julgou parcialmente procedente a ação revisional para *“confirmando a tutela de urgência deferida, determinar a redução dos alugueis, do valor do fundo de promoção e de encargos comuns, devidos pela autora à requerida entre março e junho de 2020 para 30% do valor original, resolvendo o mérito de ambas nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.”* (sic – fls. 360).

Pois bem.

Os dados coligidos aos autos demonstram a expressiva queda no faturamento da empresa locatária, ora apelante, se comparados aos valores por ela obtidos antes e durante o período em que esteve no imóvel, após a deflagração da Pandemia – Covid 19 no País.

Realmente, os documentos de fls. 36/43 (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248) não deixam dúvidas a respeito da sensível queda no faturamento da apelante.

Logo, não se pode dizer que locatária (apelante) teria condições financeiras de arcar com o pagamento da integralidade dos aluguéis e encargos, sobretudo na época crítica da Pandemia – Covid 19.

Forçoso convir, pois, que tais restrições configuraram, de per si, eventos extraordinários e imprevisíveis que tornaram as prestações contratuais excessivamente onerosas para a locatária e que justificam, em caráter excepcional, a revisão do contrato pela aplicação da teoria da imprevisão, independentemente do cumprimento do requisito estabelecido no art. 19 da Lei nº 8.245/91.

Com efeito, evidente a alteração da base de negócios da apelante,

voltados exclusivamente ao ramo alimentício (fls. 15 - 1003382-21.2020.8.26.0248), diretamente afetado com o fechamento/suspensão das atividades do Shopping Center no qual a loja estava localizada.

A esse respeito, dispõem os artigos 317, 479 e 480 do Código Civil, que:

“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. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente 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.”

Realmente, em casos da espécie, devem ser observados os dispositivos legais supracitados, que autorizam a intervenção judicial no contrato, em caráter excepcional, para revisá-lo, a fim de garantir às partes o devido equilíbrio contratual, máxime a considerar o expressivo valor do locativo envolvido na espécie e a brusca queda de faturamento da apelada.

Observo, por oportuno que a revisão contratual, em caráter excepcional, está amparada nos artigos 317, 479 e 480 do Código Civil.

Anote-se, outrossim, que a redução do locativo é temporária e provisória, restringida à fase crítica da Pandemia e, evidentemente, ao período em que a locatária se manteve no imóvel.

Logo, com a máxima vênia ao entendimento esposado pelo juízo a quo, tenho que as especificidades da causa autorizam a majoração do percentual de desconto para 50% do valor do locativo, como também do fundo de promoção e dos encargos comuns para o período de março/2020 a junho/2020, observando que o contrato de locação foi rescindido em 17/06/2020 (fls. 113; 115 – proc. 1003382-21.2020.8.26.0248).

De fato, preservado entendimento em sentido contrário, tal medida se afigura mais consentânea à hipótese dos autos.

Nessa esteira, precedentes deste Eg. Tribunal, inclusive desta C. Câmara, em voto relatado por este mesmo julgador.

Veja-se:

“Ação Revisional de Aluguel com Reconvenção – Sentença que julgou parcialmente procedente a ação principal e improcedente a lide secundária – Apelo

dos locadores – Contrariamente ao que foi sustentado pelos apelantes, a r. decisão não se afigura extra petita no tocante ao reconhecimento do valor do locativo. Com efeito, tratando-se de ação revisional de aluguel, impugnada pelos locadores, dívida não há de que o valor do aluguel se constitui matéria controversa pelo que demandava solução pela r. sentença recorrida. No mais, bem se vê que a r. decisão, não carece de fundamentação. De fato, houve motivação no tocante aos pontos relevantes e essenciais ao deslinde da controvérsia. – Mérito – Não colhe êxito a discussão armada pelos locadores, ora apelantes, em relação ao suposto inadimplemento da locatária a ensejar o acolhimento da lide reconvenicional. Com efeito, pelo que se tem nos autos, as partes não teriam entrado num consenso em relação ao valor dos aluguéis, situação que teria restado agravada pela crise econômica deflagrada com a Pandemia do Coronavírus – Covid 19. Aliás, de rigor anotar que a falta de entendimento entre as partes em relação ao valor do aluguel, é roborada pelas notificações carreadas aos autos. Destaque-se, ainda, que os recibos juntados dão conta de que a locatária, ora apelada, estava em dia com o pagamento dos aluguéis do período de janeiro/2019 a janeiro/2020, quando eclodiram os problemas decorrentes da pandemia. Logo, forçoso convir que a questão atinente aos alugueres, inclusive a pertinência dos reajustes anuais levados a efeito pelos locadores, ora apelantes, a partir de janeiro/2020 e os valores respectivos, era controversa, fato que, inclusive, ensejou a propositura desta ação. Destarte, se a questão estava sub judice, não há como acolher a tese de inadimplemento levada a efeito pelos locadores, ora apelantes, por ocasião da reconvenção por eles promovida. Tampouco tal argumento ensinaria a aplicação do disposto no art. 71, inc. III, da Lei nº. 8.245/91, como sustentado pelos apelantes, posto que tal dispositivo legal está inserido no Capítulo V da lei de regência, que trata exclusivamente das ações renovatórias de contrato de locação, o que, evidentemente, não é o caso dos autos. A questão envolvendo o suposto descumprimento, pela locatária, no que pertine à forma de pagamento, qual seja, depósito bancário, não merece guarida, posto que demonstrado que este foi o meio indicado pelos locadores para o fim de pagamento dos locativos. Portanto, autorizada estava a locatária, ora apelada, a realizar os pagamentos na forma indicada. Anote-se que a notificação encaminhada à locatária, alterando novamente a forma de pagamento, para boleto bancário, como também cobrando-a de débitos retroativos, referentes a saldos residuais, sequer especificados naquele documento, foi entregue à destinatária somente em 23/05/2020, ou seja, posteriormente à distribuição desta ação, que se deu em 20/05/2020. Logo, forçoso convir que o propalado descumprimento da locatária quanto aos valores devidos e a forma de pagamento, não colhe êxito, pois, quando instada a locatária a tanto, a presente lide já se encontrava instaurada. Raciocínio análogo aplica-se em relação à modalidade de garantia locatícia. Com efeito, nada há nos autos a indicar que a fiança locatícia tenha sido questionada extra ou judicialmente. Portanto, não há como imputar à locatária descumprimento contratual por falta de garantia. – É verdade que o contrato objeto da relação ex locato foi formalizado em 19/07/2017, sendo certo, por outro lado que esta ação foi ajuizada em 20/05/2020. Logo, forçoso convir que, em tese e a princípio, um dos requisitos norteadores da medida postulada, consubstanciado no art. 19 da Lei nº 8.245/91, não foi observado. Sucede, no entanto, que é público e notório, que o comércio varejista de vestuário de rua (caso da locatária/apelada), sofreu grande impacto financeiro entre os anos de 2020 e 2021, em razão da pandemia causada

pelo Coronavírus – Covid 19, o que acarretou no encerramento das atividades de várias empresas ou ao menos no fechamento temporário dos comércios e isolamento social, inclusive nesta Capital, onde se encontra localizado o imóvel objeto da relação ex locato. Logo, forçoso convir que tais restrições configuraram, de per si, eventos extraordinários e imprevisíveis que tornaram as prestações contratuais excessivamente onerosas para a locatária e que justificam, em caráter excepcional, a revisão do contrato pela aplicação da teoria da imprevisão, independentemente do cumprimento do requisito estabelecido no art. 19 da Lei nº 8.245/91, acima citado. Realmente, em casos da espécie, devem ser observados os dispositivos contidos nos artigos 317, 479 e 480 do Código Civil, que autorizam a intervenção judicial no contrato, em caráter excepcional, para revisá-lo, a fim de garantir às partes o devido equilíbrio contratual, máxime em se considerando o expressivo valor do locativo envolvido. Logo, não colhe êxito o que foi alegado pelos apelantes acerca do enriquecimento ilícito. Tampouco em relação à data de sua citação, posto que, in casu, a revisão contratual, em caráter excepcional, está amparada nos artigos 317, 479 e 480 do Código Civil, retroagindo, seus efeitos, à data da propositura da ação. Anote-se, outrossim, que a redução do locativo é temporária, restringida à fase crítica da Pandemia. Nesse cenário, era mesmo de rigor o acolhimento do pedido deduzido na inicial para confirmar a tutela provisória concedida e, em caráter excepcional, reduzir o aluguel mensal em 50% durante os meses de junho/2020 a fevereiro/2021, máxime a considerar o expressivo valor do locativo. Outrossim, com razão o MM. Juízo a quo ao consignar que, conquanto permitida a incidência dos reajustes anuais contados da assinatura do contrato de locação, estes só poderiam ser exigidos a partir de maio/2020, data em que a locatária restou cientificada de tal pretensão. Com efeito, relativamente aos aluguéis vencidos até abril/2020, de rigor a aplicação à espécie do instituto da supressio. Destarte, irrecusável a conclusão levada a efeito pelo MM. Juízo a quo no tocante à parcial procedência da lide principal e improcedência da lide reconvenicional. Determinação, de ofício, quanto à anotação do valor da causa da lide reconvenicional, com espeque no art. 292, §3º, do CPC/2015 c.c. o inc. III, do art. 58, da Lei n. 8.245/91. – Recurso improvido, com observação.” (TJSP; Apelação Cível 1023448-81.2020.8.26.0002; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2022; Data de Registro: 31/10/2022).

“AÇÃO REVISIONAL. Prestação de serviços. Contrato de fornecimento de energia elétrica. Shopping Center. Demandante que pleiteia a revisão para possibilitar o pagamento do consumo mensal pela quantidade de energia efetivamente consumida, afastando-se a cláusula de quantidade mínima enquanto perdurarem as medidas governamentais de restrição decorrentes da Pandemia. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO do autor, que pugna pela manutenção da suspensão da cláusula de "take" mínimo durante as medidas governamentais de restrição do funcionamento regular do estabelecimento comercial. APELAÇÃO da Concessionária ré, que visa à anulação da sentença por cerceamento de defesa, pugnando no mérito pela total improcedência. EXAME: Cerceamento de defesa não configurado. Documentação constante dos autos suficiente para o julgamento da causa. Restrições adotadas pelo Governo do Estado de São Paulo para o combate da Pandemia da COVID-19 que caracterizam fato

superveniente extraordinário e imprevisível, desencadeador de onerosidade excessiva ao contratante, suficiente para autorizar a revisão contratual, "ex vi" dos artigos 478 e 479 do Código Civil, quer pela teoria da imprevisão, quer pela teoria da quebra da base objetiva do negócio jurídico, "ex vi" dos artigos 317 e 422 do Código Civil. Demandante, Shopping Center, que sofreu interrupção em suas vendas e impacto com a redução do consumo em razão das regras de isolamento, distanciamento social e fechamento do comércio. Necessidade de repartição do esforço entre o contratante e a contratada para a continuidade da relação jurídica em questão nessa fase de crise. Caso que comporta a determinação de cobrança das contraprestações do serviço pela quantidade de energia elétrica efetivamente consumida, enquanto houver interrupção (parcial ou total) das atividades econômicas do Shopping demandante. Precedentes desta E. Corte. Sentença parcialmente reformada. RECURSO DO AUTOR PROVIDO E RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1038094-93.2020.8.26.0100; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 44ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2022; Data de Registro: 31/05/2022).

"APELAÇÃO – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL – Intervenção judicial admitida para reduzir o valor do aluguel do estabelecimento comercial locado para 50% do valor contratado – Onerosidade excessiva configurada - Notoriedade do fato e a gravidade extraordinária da pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid – 19) que levou à tomada de várias medidas governamentais a fim de garantir o isolamento social e evitar a propagação do vírus, entre elas o fechamento de inúmeros estabelecimentos comerciais considerados "serviços não essenciais" – Cabível, de maneira excepcional, a intervenção judicial para restabelecer o equilíbrio contratual, com base na teoria da imprevisão - Autorização do Magistrado para reajustar o valor da prestação, nos casos de força maior – Inteligência do art. 317 do CC – RECURSO IMPROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1012739-08.2020.8.26.0577; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/07/2022; Data de Registro: 21/07/2022).

"LOCAÇÃO DE IMÓVEL - REVISIONAL – Pandemia do "coronavírus" que afetou o sinalagma contratual – Caracterizada a onerosidade excessiva – Cabível a revisão do contrato – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para confirmar a tutela provisória de urgência e determinar abatimento de 50% no valor do aluguel, para R\$ 2.530,00 por mês, até a reabertura do estabelecimento – Apenas em hipóteses excepcionais tem cabimento a aplicação da teoria da imprevisão (com eventual revisão contratual) – Pandemia do "coronavírus" que não implica, por si, no afastamento da obrigação de cumprir o disposto no contrato ou na automática revisão do contrato – Não demonstrada a impossibilidade de o Autor pagar os aluguéis e encargos da locação – Incabível a revisão do contrato locatício – RECURSO PROVIDO, PARA JULGAR IMPROCEDENTE A AÇÃO" (TJSP; Apelação Cível 1027286-84.2020.8.26.0114; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2022; Data de Registro: 28/09/2022 – g.n.).

“APELAÇÃO. Ação revisional de contrato de Licença de Uso de Software e Prestação de Serviços. Sentença que julgou a ação parcialmente procedente para determinar que não se aplique a multa da cláusula 8.1 do contrato, em razão do fato de que a quebra do contrato ocorreu por motivo de força maior. Pretensão de reforma pela autora, que requer a revisão do contrato para diminuir em 50% as prestações contratuais referentes ao período de fechamento das lojas de cosméticos em decorrência das restrições governamentais impostas pela pandemia da Covid-19. Acolhimento. Onerosidade excessiva configurada. Restrições ao funcionamento dos estabelecimentos comerciais da autora que representaram eventos imprevisíveis e que prejudicaram seu faturamento. Cabimento, de maneira excepcional, da intervenção judicial para restabelecer o equilíbrio contratual, com base na teoria da imprevisão, nos termos dos artigos 317, 478 e 479 do Código Civil. Sentença reformada. Honorários sucumbenciais redistribuídos. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1066851-97.2020.8.26.0100; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/10/2022; Data de Registro: 05/10/2022 – g.n.).

Ante o exposto, **dou parcial provimento ao recurso para autorizar o desconto de 50% do valor do locativo, como também do fundo de promoção e dos encargos comuns para o período de março/2020 a junho/2020.**

No mais, a r. sentença deve ser mantida.

Realmente, no que diz respeito aos propalados danos materiais, melhor sorte não assiste à apelante.

Repise-se que, segundo a apelante, ela *“realizou o pagamento dos alugueres determinado no novo contrato de locação firmando em 11 de maio de 2020, ou seja, R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais por mês (contrato de locação), estando com os projetos técnicos todos prontos, sem poder efetuar qualquer instalação da empresa, atrasando, portanto, em cerca de 60 (sessenta) dias a reabertura da loja autora.”* (sic – fls. 74 – proc. 1004515-98.2020.8.26.0248).

No entanto, os documentos por ela carreados aos autos não são capazes de roborar o quanto alegado na inicial acerca dos danos patrimoniais supostamente experimentados.

De fato, não veio aos autos prova do locativo pago durante o período em que restou obstada a utilização dos equipamentos que guarneciam sua antiga loja, localizada do Shopping apelado.

E neste ponto observo que o *print* carreado a fls. 74 (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), não é apto a tal comprovação.

De fato, para tanto, imprescindível seria a juntada não só do recibo de pagamento do novo aluguel, como também o inteiro teor do suposto novo contrato de locação, de modo a se aferir a data de sua assinatura, bem assim a vigência do novo

ajuste e o vencimento do novo aluguel.

Só assim seria possível aferir os aluguéis que alega ter pagado, como também o faturamento que diz ter deixado de auferir no período reclamado.

Contudo, tais elementos não vieram aos autos, ônus que a toda evidência competia à autora, ora apelante, *ex vi* do que dispõe o art. 373, inc. I, do CPC.

Realmente, tratando-se de prova documental e de cunho pré-constituído, dúvida não há de que tais elementos deveriam instruir o pedido de fls. 64/77 (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), o que não aconteceu, reitere-se.

Destarte, apesar de demonstrado nos autos que o locador, ora apelado, impediu que a autora e apelante efetivasse a pronta retirada de seus pertences no imóvel locado por ocasião da rescisão contratual levada a efeito em 17/06/2020 (fls. 113; 115; 116/119 – proc. 1003382-21.2020.8.26.0248), fato é que não há nos autos elementos seguros e capazes de roborar os prejuízos patrimoniais alegados na inicial, o que culmina na improcedência do pedido de indenização por danos materiais.

Com efeito, em se tratando de danos materiais, é necessário que a parte que alega ter sofrido prejuízo comprove concretamente sua ocorrência. Isso envolve demonstrar a existência do dano, o nexo causal entre a ação ou omissão do agente e o prejuízo sofrido, bem como o valor desse prejuízo.

Afinal, os danos materiais não se presumem e, por isso, devem ser demonstrados de forma séria e concludente.

No âmbito processual, a comprovação dos danos materiais se dá por meio de documentos, recibos, notas fiscais ou outros meios idôneos que demonstrem o valor do prejuízo efetivamente suportado pela parte.

Todavia, tais dados não vieram aos autos, reitere-se.

Logo, a ausência de tal comprovação resulta na improcedência do pedido de reparação de danos, já que o ônus da prova recai sobre quem pleiteia a indenização, no caso, a apelante.

Ante o exposto, **dou parcial provimento ao recurso apenas e tão somente para autorizar o desconto de 50% do valor do locativo, como também do fundo de promoção e dos encargos comuns para o período de março/2020 a junho/2020.**

Relativamente às verbas de sucumbência, a r. sentença fica mantida, não havendo que se cogitar in casu, da majoração a que se refere o art. 85, §11, do CPC.

Por fim, deixo consignado, relativamente a recursos não ordinários, que todas as normas, dispositivos e princípios destacados pelas partes foram considerados, ainda que não citados expressamente.

Destaque-se que o prequestionamento não é numérico, mas sim temático, já tendo o E. Superior Tribunal de Justiça decidido, no AgRg no Ag. nº 345.636-0-SP, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, 3ª Turma, j. 16/08/2001, que *“no que se refere ao prequestionamento, esta Corte o tem admitido de forma implícita. A ofensa a determinado dispositivo legal ou a divergência acerca de sua interpretação não requer, obrigatoriamente, que o referido dispositivo tenha sido mencionado no acórdão recorrido, desde que a questão federal tenha sido debatida no tribunal “a quo” (ver REsp. 260.142-DF, DJ de 16/04/2001, rel. Min. Jorge Scartezini; EREsp 181.6820-PE, DJ de 16/08/1999, rel. Min. Eduardo Ribeiro; EREsp 144.844-RS, DJ de 28/06/1999, rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro)”*.

Proceda a inserção deste acórdão conjuntamente nas ações processadas sob n.ºs. 1003382-21.2020.8.26.0248 (este feito) e 1004515-98.2020.8.26.0248.

Com tais considerações, **pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator