



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000321443**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025707-73.2020.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante COSTA & GARBI CONFEITARIA LTDA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MÁRCIA MIRANDA FOLGOSI RICCI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO N° : 33.656**  
**APELAÇÃO N° : 1025707-73.2020.8.26.0576**  
**COMARCA : SÃO JOSÉ DO RIO PRETO — 6ª VARA CÍVEL**  
**APELANTE : COSTA & GARBI CONFEITARIA LTDA.**  
**APELADA : MÁRCIA MIRANDA FOLGOSI RICCI**  
**JUÍZA : ANDRESSA MARIA TAVARES MARCHIORI**

\*AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA. Contrato de locação de imóvel não residencial. Locadora demandante que reclama do inadimplemento da locatária em relação aos aluguéis vencidos nos meses de maio e junho de 2020. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO só da locatária ré, que visa à reforma parcial da sentença, para que seja observada a redução do valor dos aluguéis até junho de 2022, data da revogação da tutela de urgência deferida na Ação Revisional conexa (processo nº 1025130-95.2020.8.26.0576). EXAME: redução dos aluguéis que deve ser mantida até aquele vencido em outubro de 2021, tal qual estabelecido na sentença proferida na Ação Revisional conexa (processo nº 1025130-95.2020.8.26.0576), ante os parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade, já que ultrapassado o período mais crítico da Pandemia e possibilitada a plena retomada das atividades empresariais pela locatária demandante. Pedido de antecipação da tutela que foi formulado por conta e risco da requerente, que inclusive pode responder por eventual dano causado à parte adversa, nos termos do artigo 302 do Código de Processo Civil. Ausência de vedação legal à revogação da medida antecipatória com efeitos retroativos. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.\*

Vistos.

Trata-se de Ação de Despejo c.c. Cobrança ajuizada pela apelada contra a Empresa apelante, em razão do inadimplemento da locatária em relação aos aluguéis vencidos em maio e junho de 2020, avençados em contrato de locação de bem imóvel com fins não residenciais.

A MM<sup>a</sup>. Juíza “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*” que: “... *JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO, para condenar a ré ao pagamento em favor da autora de: a) os aluguéis com vencimentos entre maio de 2020 e setembro de 2021, a R\$ 2.520,00 por mês, e entre outubro de 2021 e fevereiro de 2023, a R\$ 3.850,00, com correção monetária segundo a Tabela Prática do eg. TJSP desde cada vencimento, mais juros de mora de 1%am desde a citação; b) os IPTUs lançados relativamente ao imóvel locado, com os mesmos juros de mora desde a citação e correção monetária a partir das mesmas datas, com multa de 10%. Considerando a sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas e despesas processuais nos percentuais de 80% para a ré e 20% para a autora; mais honorários advocatícios dos patronos da ex-adversa, que arbitro em R\$ 500,00, para pagamento pela autora e em R\$ 2.000,00 para pagamento pela ré. Observe-se em relação à ré o parágrafo 3º do art. 98 do CPC ante a gratuidade de Justiça. Eventual diferença quanto ao já depositado nestes autos e nos de número 1025130-95.2020.8.26.0576 será resolvida em cumprimento de sentença nesse primeiro ajuizado, deferida a expedição de ofício a ser levado pelo interessado ao Banco do Brasil, para que forneça extrato da conta de depósitos a fim de subsidiar os cálculos*” (“*sic*”, fls. 434/436).

Os Embargos de Declaração opostos pela autora foram rejeitados (fls. 440/443 e 448).

Apela a autora visando à reforma parcial da

sentença, apenas para que seja observada a redução do valor dos alugueis até junho de 2022, data em que revogada a tutela de urgência deferida na Ação Revisional conexa (processo nº 1025130-95.2020.8.26.0576, v. fls. 451/456).

Anotado o Recurso (fl. 457), o prazo para contrarrazões fluiu em silêncio (fl. 460).

É o **relatório**, adotado o de fls. 434/435.

O Recurso comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Malgrado o inconformismo da ré, ora apelante, a r. sentença apelada deve ser mantida.

Com efeito, a ré, ora apelante, na condição de Empresa atuante no ramo de produção de doces para festas e eventos, ajuizou a Ação Revisional de Alugueis nº 1025130-95.2020.8.26.0576 no dia **24 de junho de 2020**, visando à redução dos alugueis avençados no contrato de locação de imóvel firmado com a autora, ora apelada, passando da quantia de R\$ 4.200,00 para R\$ 2.000,00, em razão das dificuldades financeiras advindas das restrições governamentais impostas para o combate da Pandemia da COVID-19 (fls. 1/16 do processo nº 1025130-95.2020.8.26.0576).

O pedido de **tutela de urgência** formulado naquela demanda foi parcialmente deferido no dia **25 de junho de 2020**, tendo sido autorizada a redução dos alugueis vincendos para a quantia de **R\$ 2.520,00**, “... até o momento em que as normativas estaduais e municipais permitirem o retorno das festividades” (“sic”, fls. 49/51 e 70/71 do processo nº 1025130-95.2020). E, após a interposição de Agravo de Instrumento pela autora, **foi determinada a redução dos alugueis também em relação àqueles vencidos nos meses de maio e junho de 2020** (fls. 138/145 do processo nº 1025130-95.2020).

Paralelamente, a locadora ajuizou a presente Ação de Despejo c.c. Cobrança contra a locatária no dia 29 de junho de 2020, reclamando do inadimplemento da locatária em relação aos alugueis e encargos vencidos em maio e junho de 2020, tendo a locadora pugnado, no dia **09 de novembro de 2021**, pelo restabelecimento do valor integral dos alugueis, dada a liberação para a realização de eventos desde 17 de agosto de 2021 (fls. 364/366). No dia **10 de junho de 2022** **foi proferida decisão revogando a tutela de urgência**, ante a flexibilização das medidas governamentais restritivas, nos seguintes termos:

“... 4) Fls. 364/366: é **fato notório** a atual flexibilização das medidas restritivas, razão pela qual, no presente momento, não mais remanescem presentes os requisitos autorizadores da tutela provisória de urgência parcialmente concedida no **feito conexo**, ora em apenso, máxime no que se refere ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Destarte, a própria decisão de concessão parcial ressaltou acerca da **limitação da duração da medida**, razão pela qual esta remanesce

*revogada, atentando-se a locatária acerca do adimplemento integral das parcelas locativas. Translade-se cópia desta decisão ao feito conexo, ora em apenso” (fls. 393/393).*

Após diversas manifestações das partes, com a realização de depósitos pela locatária, foi noticiada a desocupação do imóvel no dia **01 de fevereiro de 2023**, sobrevindo o julgamento de parcial procedência do pedido de cobrança, conforme sentença proferida no dia 17 de janeiro de 2024, para “... condenar a ré ao pagamento em favor da autora de: a) os alugueis com vencimentos entre maio de 2020 e setembro de 2021, a R\$ 2.520,00 por mês, e entre outubro de 2021 e fevereiro de 2023, a R\$ 3.850,00, com correção monetária segundo a Tabela Prática do eg. TJSP desde cada vencimento, mais juros de mora de 1%am desde a citação; b) os IPTUs lançados relativamente ao imóvel locado, com os mesmos juros de mora desde a citação e correção monetária a partir das mesmas datas, com multa de 10%” (“sic”, fls. 434/436).

Na mesma data, a Ação Revisional foi julgada parcialmente procedente, com determinação de **redução dos alugueis até aquele vencido em outubro de 2021**, sob a seguinte fundamentação: “... No que se refere ao termo final do aluguel revisado, qual seja “quando as normativas estatais permitissem o retorno das festividades”, a questão foi resolvida às fls. 392/393 dos autos conexos, a partir de 17/08/2021, normativa do governo estadual. Na falta de especificação exata de quando o aluguel teria novo valor, integro o decisum como sendo a partir do vencimento de outubro de 2021, referente ao mês de setembro de 2021, eis que o retorno ainda fora tímido na segunda quinzena de agosto, após o Decreto. O valor devido a partir de então é de R\$ 3.850,00, sem bonificação, pois ela pressupunha pontualidade” (“sic”, fl. 210 do processo nº 1025130-95.2020).

Ora, como é cediço, em razão da Pandemia da COVID-19, o Governo Estadual criou o denominado “*Plano São Paulo*” como estratégia para o combate da doença, mediante o qual passou a estabelecer diretrizes mais rígidas ou mais flexíveis, a depender da Fase adotada, cuja definição variava de acordo com indicadores de saúde, abrangendo desde a possibilidade de funcionamento somente dos serviços tidos como essenciais, até a total liberação das atividades, observados os protocolos de segurança (Fase Emergencial, Fase 1 Vermelha, Fase 2 Laranja, Fase 3 Amarela, Fase 4 Verde e Fase 5 Azul).

Com o avanço da vacinação e a redução no número de mortes, o Governo de São Paulo anunciou o encerramento das restrições de horários e de limitação de capacidade de ocupação das atividades de comércio e prestação de serviços a partir de 17 de agosto de 2021.

Assim, tem-se que a determinação de restabelecimento do valor dos alugueis a partir daquele vencido em outubro de 2021 revela-se adequada, proporcional e razoável, já que ultrapassado o período mais crítico da Pandemia e possibilitada a plena retomada das atividades empresariais pela locatária demandada.

Salienta-se que o pedido de antecipação da tutela foi formulado por conta e risco da requerente, que inclusive pode responder por eventual dano causado à parte adversa, nos termos do

artigo 302 do Código de Processo Civil, não havendo qualquer vedação legal à revogação da medida com efeitos retroativos.

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1026671-63.2020.8.26.0577

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Adilson de Araujo*

Comarca: *São José dos Campos*

Órgão julgador: *31ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *15/02/2023*

Data de publicação: *15/02/2023*

*Ementa: APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PANDEMIA DO COVID-19. AJUIZAMENTO DE TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE COM CONCESSÃO DE LIMINAR PARA REDUÇÃO DO LOCATIVO. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, REVOGANDO A LIMINAR ANTERIORMENTE CONCEDIDA. ALUGUÉIS DEVIDOS CONFORME PREVISÃO CONTRATUAL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. Nos autos do processo nº 1009301-71.2020.8.26.0577, foi deferida liminar estabelecendo enquanto vigente a decisão que o aluguel devido era de metade do previsto e ajustado pelas partes. Assim, a diferença deixou de ser exigível do locatário apenas no período em que a tutela estava vigente. Com a extinção da ação e revogação da tutela, o valor cheio do aluguel passou a ser devido, nos termos do contrato. Evidente, outrossim, que é devido o aluguel proporcional referente aos últimos dias em que o locatário ocupou o imóvel. Tanto aluguel, como demais encargos da locação, são devidos até a data da entrega das chaves.*

2021038-68.2022.8.26.0000

Classe/Assunto: *Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Sá Duarte*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *33ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *14/07/2022*

Data de publicação: *14/07/2022*

*Ementa: AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL – Tutela de urgência – Deferimento para determinar a redução dos alugueis em 50% até o julgamento da lide – Decisão ultra petita, tendo em vista que o pedido foi de redução do aluguel enquanto perdurar o estado de calamidade decorrente da pandemia da Covid-19 – Revogação da*



*liminar, em dezembro de 2021, que se mostrou acertada, posto que já ultrapassado, na ocasião, o período mais crítico da pandemia – Documentos juntados pela autora na réplica, com o fim de contrapor argumentação deduzida na contestação – Determinação de desentranhamento que não se justifica – Agravo de instrumento provido, em parte, apenas para afastar a determinação de desentranhamento de documentos.*

2045692-56.2021.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Carlos Dias Motta

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 20/08/2021

Data de publicação: 20/08/2021

*Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. Locação. Pandemia Covid-19. Tutela provisória. Recolhimento do preparo recursal que prejudicou o pedido de Justiça gratuita formulado no recurso e o requerimento de condenação por litigância de má-fé por esse fundamento. Redução de aluguéis deferida em tutela provisória em 11/5/2020, sem interposição de recurso. Requerimento de revogação da tutela provisória em 09/2/2021, após contestação, réplica e especificação de provas. Regressão das medidas de flexibilização do isolamento social no Estado de São Paulo e posterior alteração. Atual cenário em que houve ampliação do horário de funcionamento do comércio e a capacidade dos estabelecimentos. Alteração do percentual da repartição dos prejuízos decorrentes da pandemia. Locatária que passará a pagar 70% do aluguel, sem prejuízo de eventual nova reapreciação da tutela provisória pelo juízo de origem, com a vinda de mais elementos de convicção ou fatos supervenientes. Decisão reformada em parte. Agravo de instrumento parcialmente provido.*

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive no que tange aos ônus sucumbenciais.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

**DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT**

**Relatora**