



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321444

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025130-95.2020.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante COSTA & GARBI CONFEITARIA LTDA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MÁRCIA MIRANDA FOLGOSI RICCI e NEIDE BECHARA IMOBILIÁRIA LTDA.

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° : 33.655
APELAÇÃO N° : 1025130-95.2020.8.26.0576
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 REVISIONAL DE ALUGUEL. Contrato de locação de imóvel não residencial. Locatária demandante que pretende a revisão do aluguel mensal, para redução em 47,61% a partir de abril de 2020 (de R\$ 4.200,00 para R\$ 2.000,00), ante as restrições governamentais no período da Pandemia da COVID-19. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO só da autora, que visa à reforma parcial da sentença, apenas para reconhecer que a redução do valor dos alugueis deve perdurar até junho de 2022, data da revogação da liminar. EXAME: redução dos alugueis que deve ser mantida até aquele vencido em outubro de 2021, tal qual estabelecido na sentença apelada, 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 é 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 Revisional de Aluguel ajuizada pela Empresa apelante contra a apelada, visando “... visando redução pelo período da Pandemia, agravado por certo furto no estabelecimento comercial, com pedido de antecipação de tutela”, conforme relatado na fl. 209.

A MM^a. Juíza “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*” que: “... *JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO, na forma do art. 487, inciso I, do CPC, para revisar o contrato de locação e reduzir os aluguéis com vencimentos entre maio de 2020 e setembro de 2021 a R\$ 2.520,00, a serem pagos com correção monetária segundo a Tabela Prática do eg. TJSP desde os respectivos vencimentos; mais juros de mora de 1%am desde a citação. 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 autora o parágrafo 3º do art. 98 do CPC ante a gratuidade de Justiça. O acerto de contas que considere os depósitos efetuados aqui e no processo 1025707-73.2020.8.26.0576 deverá ser feito em cumprimento de sentença relativo aos presentes autos.*” (“*sic*”, fls. 209/211).

Os Embargos de Declaração opostos pela autora foram rejeitados (fls. 215/218 e 223).

Apela a autora visando à reforma parcial da sentença, apenas para reconhecer que a redução do valor dos aluguéis deve perdurar até junho de 2022, data em que revogada a liminar (fls. 226/232).

Anotado o Recurso (fl. 233), a ré apresentou

contrarrazões (fl. 236/238).

É o **relatório**, adotado o de fl. 209.

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

Já se viu, a Ação foi julgada parcialmente procedente e a locadora ré conformou-se com o desfecho dado à causa, já que o Recurso foi apresentado somente pela locatária autora, que visa à reforma parcial da sentença, apenas para que a redução dos alugueis perdure até o mês de junho de 2022.

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

Com efeito, a autora, ora apelante, na condição de Empresa atuante no ramo de produção de doces para festas e eventos, ajuizou a presente demanda revisional no dia **24 de junho de 2020**, visando à redução dos alugueis avençados em contrato de locação de imóvel firmado com a ré, 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).

O pedido de **tutela de urgência** foi

parcialmente deferindo 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). 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).

Paralelamente, a locadora ajuizou a Ação de Despejo c.c. Cobrança nº 1025707-73.2020.8.26.0576 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. Naqueles autos, a locadora requereu, no dia **09 de novembro de 2021**, o restabelecimento do valor integral dos alugueis, tendo em vista a liberação de realização de eventos desde 17 de agosto de 2021 (fls. 364/366 do processo nº 1025707-73.2020). 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 ressalvou 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 do processo nº 1025707-73.2020).

Após diversas manifestações das partes, com a realização de depósitos pela locatária, foi noticiada a desocupação do imóvel em **01 de fevereiro de 2023**, sobrevindo após o julgamento com o decreto de parcial procedência da cobrança, conforme sentença proferida no dia 17 de janeiro de 2024, 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%” (“sic”, fls. 434/436 do processo nº 1025707-73.2020).

Na mesma data, a presente Ação Revisional foi julgada parcialmente procedente, com determinação de **redução dos aluguéis 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).

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 demandante.

Salienta-se que o pedido de antecipação da tutela foi formulado por conta e risco da parte, 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