



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323170

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1148978-87.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SR FOGAO E DONA PANELA RESTAURANTE LTDA ME, são apelados WILSON ROBERTO CALEFFI, ELISA MARIA UCHOAS CALEFFI e ALTIVO SOARES NETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

LUIZ EURICO

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1148978-87.2023.8.26.0100

APELANTE: SR FOGÃO E DONA PANELA RESTAURANTE LTDA ME

APELADOS: WILSON ROBERTO CALEFFI E OUTROS

ORIGEM: COMARCA DE SÃO PAULO – 29ª VARA CÍVEL CENTRAL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57.257

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - MORA CARACTERIZADA - NÃO PAGAMENTO POR DIFICULDADES FINANCEIRAS - ALEGAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA DIANTE DA SITUAÇÃO CAUSADA PELA PANDEMIA – AMBAS AS PARTES EXPERIMENTARAM GRANDES PREJUÍZOS ADVINDOS DA CRISE MUNDIAL DECORRENTE DA PANDEMIA DE COVID-19 - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO

Trata-se de apelação manifestada pela requerida, contra r. sentença de fls. 184/186, cujo relatório fica aqui incorporado, que acolheu a ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, para *'decretar o despejo e a rescisão contratual, além de condenar o réu a pagamento dos aluguéis vencidos e demais encargos locatícios, até a data da efetiva desocupação (art. 323 do CPC).'*

Nas razões do recurso (fls. 189/200), alega a Apelante, em suma, que não ficou configurada inadimplência mesmo diante de dificuldades financeiras decorrentes de evento imprevisível e de força maior, ensejando prejuízos econômico-financeiros em razão da pandemia. Desenvolve os argumentos colocados à consideração do juízo, postulando, assim, pela reforma do julgado, com possibilidade do parcelamento do débito referente aos alugueres em atraso, revisão do valor do débito, levando em consideração os índices de reajuste corretos e exclusão de cobranças indevidas.

Recurso regularmente processado, com

contrariedade (fls. 213/239), subindo os autos a esta Corte.

É o relatório.

Inicialmente, concedo à Apelante os benefícios da Gratuidade da Justiça, somente para o conhecimento do recurso, evitando eventual alegação de cerceamento de defesa (artigo 98, parágrafo 5º, do CPC).

A r. sentença combatida julgou procedente o pedido formulado na inicial, para condenar a requerida ao pagamento dos aluguéis e encargos decorrentes de locação indicados na petição inicial.

Presentes provas suficientes da existência da relação locatícia e do descumprimento contratual ensejador da ação de despejo por falta de pagamento, resta patente a procedência do pedido inaugural.

O inadimplemento ficou caracterizado em função da inobservância da obrigação elementar de satisfação dos aluguéis mensais.

Nesse contexto, a alegação de dificuldade financeira não afasta a procedência da cobrança do débito, cuja comprovação do pagamento ou apresentação dos valores no montante que entendia devido não foi realizada pela requerida.

A apelante pretende o provimento do recurso para a reforma da r. sentença, alegando, em apertada síntese que, diante do impacto econômico teve sua renda afetada em decorrência da pandemia de Covid-19.

Aduz vantagem excessiva da parte contrária pelas razões expostas, enquanto a recorrente teve queda de renda por motivos imprevisíveis e extraordinários, a ensejar excepcionalmente a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação.

Nesse cenário, é certo que a crise mundial decorrente da pandemia do novo coronavírus gerou inúmeras dificuldades financeiras para os agentes da economia, tendo igualmente atingido tanto o requerente como a requerida de forma negativa.

Portanto, com a crise sanitária que se instalou, não

se afastou do dever de boa-fé contratual, que pudesse alterar as obrigações contratuais livre e previamente assumidas pelas partes contratantes.

Ademais, cabia ao locatário providenciar o adimplemento dos valores locativos nos prazos avençados, não podendo eximir-se de tal encargo sob a alegação do não recebimento de boletos de cobrança, porquanto sabedor do valor a ser pago e datas contratadas, tendo ao seu dispor outras possibilidades de cumprimento contratual.

Assim, a r. sentença esgotou o conjunto de argumentos jurídicos cabíveis ao âmbito da discussão e deu apropriado desate do caso, sendo certo que o juízo *a quo* analisou todas as alegações das partes, decidindo de forma fundamentada.

A parte Apelante não trouxe à colação em suas razões recursais nenhum elemento apto a alterar o julgado, restando a posição adotada pelo juízo como preponderante elemento de orientação da solução da questão.

Diante do exposto, nego provimento a apelação, majorando os honorários recursais devidos em favor do patrono da parte recorrida, de 10% para 11% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

LUIZ EURICO
RELATOR