



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332980

DECISÃO MONOCRÁTICA

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação Processo nº 2082192-82.2025.8.26.0000

Relator(a): MORAIS PUCCI

Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado

Pedido de Efeito Suspensivo à Apelação 2082192-82.2025.8.26.0000

Requerente: Multiplex do Brasil Entretenimento Ltda

Requerido: Condomínio Shopping Center Plaza Sul

Comarca de São Paulo – 1ª Vara Cível do Foro Regional Jabaquara

Juíza de Direito: Laura Mota Lima de Oliveira Baccin

Decisão monocrática nº 39100

Pedido de efeito suspensivo à apelação. Locação de imóvel. Cinema em shopping center. Sentença que julgou improcedentes os embargos à execução.

Alegação de cobrança indevida de aluguel, encargos comuns e fundo de promoção referentes aos meses em que o shopping center permaneceu fechado, por determinação das autoridades competentes, entre março e outubro de 2020 e de março a abril de 2021, na pandemia de Covid-19. Apreciação por decisão monocrática, nos termos do art. 1.012, § 3º, I, do CPC. Considerando-se o decurso de lapso temporal significativo desde o fim da pandemia, precisamente desde a retomada das atividades da locatária embargante, até o presente momento, ela teve tempo mais do que suficiente para pagar todos os descontos temporários que poderiam ter sido a ela concedidos. Descabida a discussão acerca dos descontos neste momento. Dado que a executada embargante não pleiteou oportunamente, judicial ou extrajudicialmente, a redução dos débitos locatícios ou o afastamento dos encargos moratórios, a correção monetária e os juros de mora incidem desde os respectivos vencimentos contratuais dos débitos, devendo a multa também compor o crédito



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exequendo. Não vislumbradas a probabilidade de provimento do recurso nem a relevância na fundamentação apresentada pela embargante.

Pedido de efeito suspensivo indeferido.

Trata-se de pedido de concessão de efeito suspensivo, previsto no artigo 1.012, §§3º e 4º, do CPC, à apelação interposta contra a r. sentença proferida nos autos dos embargos opostos por **MULTIPLEX DO BRASIL ENTRETENIMENTO LTDA**, à execução que lhe move **CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER PLAZA SUL**, que julgou improcedentes os embargos.

A locatária embargante alegou neste incidente, em suma, que: a) a r. sentença é nula, por vício de motivação, na medida em que desconsiderou dois argumentos relevantes apresentados para fundamentar o pedido de reconhecimento de excesso de execução; b) comprovou a cobrança indevida de: b.1) aluguel, encargos comuns e fundo de promoção referentes aos meses em que o Shopping Plaza Sul permaneceu fechado, por determinação das autoridades competentes, entre março e outubro de 2020 e março a abril de 2021; e b.2) parcela dos aluguéis remanescentes, os quais deveriam ser equitativamente reduzidos em 50%, considerando-se a capacidade reduzida de sua operação; c) a execução é nula, por inadequação da via executiva, porquanto não se verificam certeza, liquidez e exigibilidade na obrigação, já que se viu compelida a fechar suas portas durante 10 meses no contexto da pandemia de Covid-19, reduzindo seu faturamento em 96%; d) embora o crédito decorrente de aluguel de imóvel em geral constitua título hábil a legitimar a execução extrajudicial, no caso concreto a referida obrigação carece de certeza, liquidez e exigibilidade,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela teoria da imprevisão, ante a onerosidade excessiva enfrentada durante a pandemia; e) é nula a execução instaurada em casos como este, que exigem a abertura de instrução probatória, sobretudo para comprovação da privação do direito de uso e gozo do bem alugado, circunstância que torna os encargos locatícios inexigíveis; f) subsidiariamente, também demonstrou na apelação que a r. sentença deve ser reformada, para que se reconheça o excesso de execução; g) a jurisprudência reconhece a aplicação da teoria da imprevisão em embargos à execução, para permitir que o locatário fique isento do pagamento locatício durante o período em que o *shopping* permaneceu fechado; h) à luz da referida teoria, deverão ser excluídos do montante exequendo todos os valores referentes aos meses em que o *shopping* permaneceu fechado (março a outubro de 2020, e março a abril de 2021; i) é necessária a intervenção judicial, para que lhe seja garantida a redução em 50% do valor dos aluguéis vencidos; j) os juros e multa previstos no contrato não podem compor o crédito exequendo, porquanto o atraso no pagamento decorreu de evento de força maior; k) feitas essas considerações, o valor máximo que poderia ser executado é de R\$ 713.408,18, conforme memória de cálculo que apresentou; l) a urgência se justifica sobretudo pelo risco da prática de atos executivos para satisfação do desarrazoado valor exequendo de R\$ 1.816.670,63, quantia da qual não dispõe, por enfrentar uma severa crise financeira decorrente de ações de despejo e execuções de aluguéis vencidos; m) os efeitos econômicos da pandemia da Covid-19, ainda que seu início tenha sido no ano de 2020, impactam o seu faturamento até os dias de hoje, visto que o mercado cinematográfico ainda não se recuperou dos prejuízos causados.

Pleiteou, por tais razões, o deferimento de tutela provisória para que fique suspenso o andamento da ação de execução nº



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1002288-26.2022.8.26.0003.

É o relatório.

Em 08/02/2022, o condomínio shopping ajuizou a ação de execução nº 1002288-26.2022.8.26.0003, afirmando, em síntese, que: a) em 01/10/2018, as partes celebraram contrato de locação referente ao espaço comercial “Cinema”, com área total aproximada de 1.500m², localizado no empreendimento denominado Shopping Plaza Sul, atuando com nome fantasia “Playarte”, com prazo de 104 meses, entre 01/10/2018 e 31/05/2027; b) foram pactuados o aluguel no percentual de 15%, no mínimo de R\$ 60.000,00, durante todo o período locatício, ficando ainda a cargo da locatária as despesas de fundo de promoção e despesas específicas, consoante cláusula sexta do contrato de locação; c) o espaço locado foi retomado em 10/11/2021, na ação de despejo nº 004455-50.2021.8.26.0003, tendo a executada deixado de pagar os débitos dos aluguéis e encargos locatícios vencidos, no importe de R\$ 1.816.670,63, atualizado até dezembro de 2021; d) consoante estipulado no contrato, qualquer inadimplência da executada enseja a correção monetária do valor devido, incidência de juros de 1% ao mês, multa moratória de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor total das obrigações em atraso, correspondentes a R\$ 181.667,06 quando do ajuizamento da ação, e custas judiciais despendidas, no valor de R\$ 18.294,54, de modo que o débito na data do ajuizamento era de R\$ 2.016.632,27.

Entretanto, consta do pedido inicial formulado na ação de execução e na planilha de cálculo do débito apresentada pelo exequente, anexa à inicial (fls. 80/81), apenas o débito total de R\$ R\$ 1.816.670,63, até então atualizado, sem o valor das custas e dos honorários advocatícios contratuais.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A executada opôs estes embargos à execução em 12/09/2022.

Impugnação do exequente embargado às fls. 631/645.

A r. sentença apelada julgou os embargos improcedentes, considerando que: a) os débitos cobrados são lastreados em título extrajudicial hábil a amparar a execução, que, ademais, especifica de forma detalhada as cobranças, de modo que o título é líquido; b) a inicial da execução veio acompanhada da planilha de débitos, detalhada quanto aos itens cobrados (débito gerado a partir de março de 2020), sem que a embargante tenha impugnado de forma específica os valores, mas sim a onerosidade excessiva à luz da conjuntura social que o país enfrentou durante a pandemia de Coronavírus; c) a embargante não se insurgiu quanto às cobranças durante a vigência do contrato, na busca de reequilíbrio da relação contratual àquela época; d) é da natureza da locação em *shopping center* a variação de encargos locatícios, conforme rentabilidade do negócio; e) não há onerosidade excessiva, pois, a despeito do pagamento mínimo mensal previsto no contrato, foi avençado que a contribuição mensal percentual se daria sobre a receita líquida do negócio da embargante, de maneira que a situação emergencial da pandemia foi englobada pelo pagamento proporcional previsto no instrumento, reduzindo-se, assim, os encargos locatícios por força do próprio contrato; f) o advento da Covid-19 ocasionou dificuldades a ambas as partes, não podendo ser prestigiada apenas uma delas; g) de rigor a observância do contrato, à luz do princípio do *pacta sunt servanda*; h) conforme a inicial, após o fechamento das salas do cinema devido à pandemia, as atividades da embargante retornaram em maio de 2021, com desocupação do imóvel pela embargante apenas após a propositura de ação de despejo e acordo nela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

celebrado; i) não prospera a alegação de que a multa e os juros de mora seriam inexigíveis, uma vez que foram pactuados livremente pelas partes e a embargante tinha ciência das condições de eventual inadimplemento.

O pedido não merece acolhida.

Por força do artigo 1.012, §1º, III, do CPC, começa a produzir efeitos imediatamente após a sua publicação a r. sentença que julga improcedentes os embargos do executado.

Contudo, é possível a concessão excepcional de efeito suspensivo à apelação interposta contra o julgamento de improcedência dos embargos à execução, desde que o apelante demonstre a probabilidade de provimento do recurso ou se, relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação, nos termos do artigo 1.012, § 4º, do CPC.

E o artigo 1.012, § 3º, I, do CPC predica que o pedido de concessão de efeito suspensivo poderá ser formulado por requerimento dirigido ao “tribunal, no período compreendido entre a interposição da apelação e sua distribuição, ficando o relator designado para seu exame prevento para julgá-la”.

Não se vislumbra o vício de motivação apontado.

A r. sentença expôs adequadamente e de forma coerente suas razões, reputadas suficientes para o julgamento de improcedência dos embargos à execução, ante o reconhecimento da certeza, liquidez e exigibilidade do título e a rejeição do excesso de execução aduzido.

Segundo a jurisprudência pacífica do E. STJ, “o magistrado não está obrigado a se manifestar expressamente sobre todos os argumentos levantados pelas partes, visto que pode deliberar de forma diversa da pretendida, sob outro prisma de fundamentação, sem incorrer, portanto, em uma negativa de prestação jurisdicional.” (EDcl nos EDcl no AgInt no RMS n. 63.440/BA, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Turma, julgado em 8/3/2021, DJe de 11/3/2021).

No mais, como visto, a inadimplência é incontroversa, tendo constado da planilha de cálculo as espécies de encargos cobrados, a correção monetária, os juros moratórios e a multa contratual (fls. 80/81 da execução).

Em julgados anteriores de minha relatoria, admiiti a redução temporária de locativos durante a pandemia de Covid-19, mas, não descontos definitivos, com perdão de parte da dívida, devendo os valores não pagos naquela época serem satisfeitos após a cessação do período pandêmico.

Nesse sentido, conciliou-se a situação pandêmica com os interesses do locador, reduzindo-se o aluguel mínimo e o fundo de promoção, nos casos de locação de espaço em *shopping center*, desde o vencimento de abril/2020 e enquanto duraram as medidas proibitivas ou restritivas.

Foi determinado em tais julgados que as diferenças dos aluguéis e fundos de promoção vencidos durante aquele período fossem pagas corrigidas desde os respectivos vencimentos, devendo os pagamentos se iniciar a partir do mês seguinte ao do término das medidas de isolamento ou restritivas das atividades comerciais, em dez parcelas mensais, vencidas com os aluguéis que se venceram nos meses seguintes.

Foi ainda ordenado que, finalizadas as medidas restritivas, os aluguéis deveriam voltar a ser pagos integralmente.

De acordo com esse entendimento adotado durante a pandemia, não foram sequer reduzidos os valores das despesas comuns, considerando-se que, se o shopping ficou fechado, tais despesas, certamente, já foram menores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dentre os precedentes de minha relatoria nesse sentido, destaca-se o acórdão prolatado no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2204604-88.2020.8.26.0000, da C. 35ª Câmara de Direito Privado (Data do Julgamento: 16/10/2020).

Logo, terminada a pandemia, cabe o pagamento dos aluguéis na forma acordada entre as partes.

No feito ora em apreço, não houve redução judicial nem extrajudicial dos débitos locatícios, redução sequer pleiteada pela locatária àquela época.

Nesse quadro, caso a locatária tivesse ajuizado a ação revisional àquela época, ela poderia ter obtido, em tese, os descontos temporariamente, apenas durante o período pandêmico, e logo deveria retomar os pagamentos.

Considerando-se o decurso de lapso temporal significativo desde o fim da pandemia, precisamente desde a retomada das atividades da locatária embargante, até o presente momento, ela teve tempo mais do que suficiente para pagar todos os descontos temporários que poderiam ter sido a ela concedidos.

Desse modo, mostra-se descabida a discussão acerca dos descontos neste momento.

Aliás, salienta-se que a ação de execução foi ajuizada em 08/02/2022 e os embargos apenas em 12/09/2022.

Pelos mesmos motivos, dado que a executada embargante não pleiteou oportunamente, judicial ou extrajudicialmente, a redução dos débitos locatícios ou o afastamento dos encargos moratórios, a correção monetária e os juros de mora incidem desde os respectivos vencimentos contratuais dos débitos, devendo a multa também compor o crédito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exequendo.

Assim, não é o caso de conceder o efeito suspensivo pretendido, porquanto não vislumbradas a probabilidade de provimento do recurso nem a relevância na fundamentação apresentada pela embargante.

Int.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator