



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000366408

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024716-11.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante NOVO CENTRO COMERCIAL R. P. LTDA., são apelados LIMA & LIMA AGENCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA, CLAYTON OLIVEIRA SOARES DE LIMA, MARIA DO CARMO LOPES BONINI e FERNANDA BONINI BACCHIDE LIMA.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 3 de abril de 2025

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 27.911

Apelação 1024716-11.2023.8.26.0506

Comarca de Ribeirão Preto – 3ª Vara Cível

Apelante: Novo Centro Comercial R. P. Ltda.

Apeladas: Lima & Lima Agência de Viagens e Turismo Ltda ME

Maria do Carmo Lopes Bonini

Clayton Oliveira Soares de Lima

Fernanda Bonini Bacchi de Lima

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – Ação de despejo c.c.
cobrança julgada procedente – Recurso da autora – Pertinência na
aplicação de indexador previsto no contrato, no caso o IGP-M,
com juros de mora contados dos vencimentos e multa de 10%,
observada a vigência da Lei 14.905/2004 – Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença proferida a fls. 217/220, que julgou procedente ação de despejo para declarar a resolução do contrato de locação celebrado entre as partes, com o consequente despejo da locatária, assinando-lhe o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária, depois de notificada, condenadas as rés nos alugueres e encargos locatícios vencidos desde agosto de 2022 (conforme planilha de fls. 89/92) até a data da efetiva desocupação do imóvel. Sobre os valores vencidos incidirá a correção monetária a partir do ajuizamento da ação e juros de mora a partir da citação e sobre os valores vincendos correção monetária e juros de mora a partir de cada vencimento, além das custas processuais, e verba honorária de 15% do valor da condenação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Embargos de declaração a ela opostos pela autora foram rejeitados a fls. 235.

Apela a autora. Quer alteração da incidência de encargos de juros de mora e correção monetária, para cada vencimento de prestação, nos termos do artigo 397 do Código Civil; a incidência da multa contratual de 10% sobre os débitos em aberto, conforme cláusula contratual e o índice de correção dos débitos se faça pelo IGP-M, publicado mensalmente pela FGV.

Recurso tempestivo, preparado e contrariado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da r. sentença.

O recurso comporta acolhimento.

Ação de despejo, acolhida em sentença, com encargos e aceita pelos réus, assim fundamentada:

.

“Os pedidos são procedentes.

Restou incontroverso que as partes celebraram um contrato de locação, bem como a inadimplência da empresa locatária.

Diz a locatária que sua atividade empresarial foi interrompida, diante da quarentena imposta pela COVID-19. Afirma que, diante da queda de seu faturamento, ficou impossível manter os termos contratuais.

Conquanto não se desconheça as consequências nefastas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

provocadas pela pandemia, as alegações da empresa não merecem prosperar.

Se, de um lado, a pandemia da COVID-19 é fato notório e dispensa prova a respeito, não são presumíveis os efeitos provocados pela pandemia a cada pessoa, a cada profissional e a cada atividade econômica.

Na espécie, não há mínimos elementos a conferir verossimilhança sobre o alegado, anotando-se que não se pode presumir as dificuldades mencionadas pelos réus.

Além disso, a inadimplência da locatária é posterior à quarentena (= agosto de 2022), quando já normalizada a atividade empresarial.

Dai porque os pedidos resultam mesmo procedentes.

Nesse sentido:

LOCAÇÃO Comércio de bebidas Pretensão revisional para redução de 50% do valor do aluguel durante a pandemia Tutela provisória indeferida Efeitos a pandemia da COVID-19 que afetam ambas as partes Se a pandemia é fato notório, não o são os efeitos dela decorrentes à atividade comercial explorada pela locatária, necessária, por isso, demonstração dos efeitos da pandemia sobre sua atividade, ausentes mínimos elementos a esse respeito Ajuizamento da ação, de resto, quando se tem notícia da retomada da atividade econômica o que vai de encontro ao alegado na inicial, necessária maior investigação a respeito Agravo de instrumento não provido (TJSP, AI nº 2167382-86.2020.8.26.0000, 33ª Câmara de Direito Privado, Rel: Sá Duarte, j: 31/8/20).”

JUROS DE MORA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Insurge-se a autora quanto ao termo inicial dos juros de mora e atualização.

De fato, no caso de cobrança por inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, os juros de mora e incidem mesmo desde a data de cada vencimento e isto está no contrato.

Idem, para a atualização.

MULTA

De fato, o contrato firmado entre as partes prevê a aplicação de multa de 10% no caso de inadimplemento ou atraso no pagamento por parte da locatária, na cláusula 3ª, § 2º.

Devida então a multa prevista na referida cláusula contratual.

ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO

Como previsto na cláusula 1ª, § 3º, do contrato de locação (fls. 19), incide atualização anual do valor do aluguel pelo IGPM índice normalmente utilizado para relações locatícias, ressalvadas as alterações a partir da vigência da Lei.14.905/2004.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Dá-se provimento ao recurso, com esta observação e eleva-se a verba honorária profissional para 16% do total devido.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Desembargador Relator
(assinatura eletrônica)