



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000402518

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026864-83.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JGV GASTRONOMIA ME, é apelado GERALDO ROCHA MELLO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO n.º 1026864-83.2022.8.26.0100

APELANTE: JGV Gastronomia

APELADO: Geraldo Rocha Mello

COMARCA: São Paulo – Foro Central – 43ª Vara Cível

Embargos à execução. Pretensão de redução do valor do aluguel pela aplicação da teoria da imprevisão em razão da pandemia de Covid-19. Matéria preclusa em virtude do julgamento da apelação na ação de despejo. Alegação de excesso de execução sem apresentação de demonstrativo discriminado e atualizado do cálculo, conforme exigido pelo art. 917, § 3º, do CPC. Pagamentos irregulares e intempestivos, sem considerar os encargos moratórios. Despesas condominiais. Ausência de comprovação de que seriam de responsabilidade do locador. Ação renovatória proposta pelo locatário que não influencia o julgamento dos embargos à execução. Recurso desprovido.

VOTO n.º: 50.895

Trata-se de apelação interposta contra a sentença, que julgou improcedentes os embargos à execução. A magistrada, Doutora Carolina Pereira de Castro, entendeu que não havia justa causa para a revisão do valor dos alugueres, nem fora comprovado tempestivo pagamento das obrigações decorrentes do contrato de locação. Rejeitou a alegação de excesso de execução porque não apresentada planilha. Condenou o Embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da execução, nos termos do art. 85, § 2º, CPC.

Sustenta o Apelante, em síntese, que: (i) em virtude da pandemia causada pelo novo coronavírus

(Covid-19), enfrentou dificuldades em arcar com os pagamentos dos aluguéis por conta do fechamento do comércio, motivo pelo qual requer a aplicação da teoria da imprevisão frente à onerosidade excessiva do contrato, minorando-se o valor do aluguel em 50%; (ii) há excesso de execução, pois o Apelado está cobrando valores sem discriminar quais parcelas estariam em aberto, além de ter realizado diversos pagamentos de aluguéis e outras despesas que sequer eram de sua responsabilidade, como fundo de reserva, instalação do ar-condicionado e reparos da laje; (iii) após apuração dos valores devidos, realizou o depósito integral do débito em aberto nos autos; (iv) exerce suas atividades comerciais exclusivamente no imóvel locado e foi surpreendido com a notícia de que teria que sair do local, sendo informado que os proprietários gostariam de continuar explorando a mesma atividade comercial; (v) ingressou com ação renovatória que tramita perante a 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo sob o nº 1047888-02.2024.8.26.0100.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

Impõe-se consignar que as questões relativas à alegação de aplicação da teoria da imprevisão em razão da pandemia de Covid-19 e o pagamento integral do valor devido estão preclusas em razão do julgamento da apelação interposta na ação de despejo nº 1103964-17.2022.8.26.0100 que rejeitou os

argumentos da Apelante nos seguintes termos:

“Locatária que realizou apenas pagamentos esporádicos, em valores inferiores à dívida atualizada e sem acréscimo dos encargos moratórios. Ausência de comprovação do pagamento dos acessórios da locação (IPTU e condomínio). Alegação de desequilíbrio contratual decorrente da pandemia que não se sustenta, especialmente por se tratar de imóvel localizado em complexo hospitalar que manteve movimento durante o período.”

Quanto à alegação de excesso de execução, o Apelante não apresentou demonstrativo claro e preciso indicando qual seria o valor excedente da execução, quais os valores efetivamente pagos e quais os valores devidos, ônus que lhe incumbia nos termos do art. 917, § 3º, do Código de Processo Civil, que estabelece: *"Art. 917. Nos embargos à execução, o executado poderá alegar:*

[...] § 3º Quando alegar que o exequente, em excesso de execução, pleiteia quantia superior à do título, o embargante declarará na petição inicial o valor que entende correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo."

A planilha de fls. 06 não permite identificar com clareza qual o valor que entende devido, nem qual seria o excesso ou equívoco cometido pelo Apelado nos cálculos da execução. Além disso, os comprovantes de pagamento juntados pelo Apelante demonstram que os pagamentos foram realizados de

forma irregular e fora do prazo de vencimento, sem considerar os encargos moratórios decorrentes dos pagamentos intempestivos, o que leva à rejeição dos embargos.

Quanto às despesas condominiais que o Apelante alega ter pago indevidamente (fundo de reserva, instalação do ar-condicionado e reparos da laje), não há comprovação suficiente de que tais despesas seriam de responsabilidade do locador, considerando que o contrato de locação, em sua cláusula 7.2, estabelece que as despesas de condomínio e IPTU deveriam ser quitadas pelo locatário.

Por fim, a ação renovatória não tem o condão de influenciar o julgamento dos presentes embargos à execução, que versam sobre a exigibilidade do título executivo e eventual excesso de execução. A discussão sobre a renovação compulsória do contrato de locação deve ser travada nos autos próprios, não sendo pertinente ao presente recurso.

Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso, com elevação dos honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

Pedro Baccarat

Relator