



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000406289

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002493-39.2023.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que são apelantes ADILSON CASTILHO TARIFA, PEDRO HENRIQUE OLIVEIRA TARIFA e EDNA DE OLIVEIRA TARIFA, é apelado PAULO AFONSO DE FREITAS JÚNIOR.

ACORDAM, em 35ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação n.: 1002493-39.2023.8.26.0482

Comarca: Presidente Prudente

Apelantes: Adilson Castilho Tarifa, Pedro Henrique Oliveira Tarifa e Edna de Oliveira Tarifa

Apelado: Paulo Afonso de Freitas Júnior

Voto n. 2224.

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS. Inadimplência dos locatários durante a pandemia de covid-19. Alegação de acordo verbal para suspensão dos pagamentos. Ausência de prova documental ou testemunhal idônea. Teoria da imprevisão. Revisão contratual exige prova inequívoca do desequilíbrio extremo. Pandemia que, por si só, não autoriza a redução ou suspensão dos aluguéis. Incidência de multa contratual em caso de inadimplência. Não verificada abusividade da multa. Validade do índice de correção monetária IGPM/FGV, pactuado entre as partes. Precedentes desta C. Câmara. **RECURSO DESPROVIDO.** Majoração da verba honorária a teor do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Adilson Castilho Tarifa, Pedro Henrique Oliveira Tarifa e Edna de Oliveira Tarifa** em face da r. sentença de fls. 187/196 que, em sede de ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios ajuizada por **Paulo Afonso de Freitas Júnior**, julgou **procedente** a demanda para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 133.814,45 referente aos aluguéis e IPTU vencidos, bem como multa contratual no valor de R\$ 10.810,00. Ademais, os réus foram condenados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor atualizado da condenação. Anoto que foi dado o valor de R\$ 225.316,86 à causa.

Irresignados, em suas razões recursais (fls. 216/245), sustentam os recorrentes que houve acordo verbal com os locadores para a suspensão dos

pagamentos durante o lockdown, o que afastaria a incidência de multa contratual e juros de mora desde o vencimento das parcelas, devendo estes, se aplicáveis, incidir apenas a partir do trânsito em julgado. Defendem, ainda, a substituição do índice de correção monetária IGPM/FGV pelo IPCA, sob o argumento de que o primeiro sofreu aumentos exorbitantes no período, gerando desequilíbrio contratual. Por fim, pleiteiam a redução do aluguel para 20% do valor originalmente contratado no período de abril de 2020 a dezembro de 2021, alegando a ocorrência de onerosidade excessiva em razão da pandemia de COVID-19, que inviabilizou suas atividades e os levou a dispensar todos os funcionários.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 253/265), nas quais o apelado sustenta a inadmissibilidade do pedido de isenção ou redução dos aluguéis em sede de apelação, sob o argumento de que se trata de pretensão autônoma, a ser veiculada por ação própria ou reconvenção, nos termos do artigo 343 do CPC.

Afirma que inexistente qualquer acordo de isenção ou redução dos aluguéis e que a prova testemunhal e documental apenas evidencia tratativas sobre a forma de pagamento, sem qualquer renúncia à contraprestação locatícia. Destaca que os apelantes permaneceram inadimplentes por 20 meses, recusando sucessivas propostas de acordo formuladas pelo locador, sendo incontroversa a obrigação de pagamento dos aluguéis e do IPTU. Refuta o pedido de substituição do índice de correção monetária, ressaltando a legalidade da adoção do IGP-M, utilizado amplamente no setor imobiliário.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.

Manifestada a oposição ao julgamento virtual à fl. 272.

É o relatório.

A controvérsia cinge-se à exigibilidade dos valores decorrentes da relação locatícia estabelecida entre as partes, de natureza comercial. É incontroverso que os requeridos deixaram de adimplir os aluguéis e encargos locatícios referentes ao período de 10/04/2020 a 10/12/2021, insurgindo-se exclusivamente contra os valores cobrados ao argumento de suspensão dos pagamentos no período do lockdown.

O contrato firmado entre as partes (fls. 11/15) comprova a obrigação assumida, enquanto os documentos acostados aos autos (fls. 18/19) evidenciam a inadimplência relativa ao IPTU. Ademais, a planilha constante às fls. 16/17 demonstra que o montante devido a título de aluguéis perfaz o total de R\$ 135.116,79 (cento e trinta e cinco mil e cento e dezesseis reais e setenta e nove centavos), ao passo que o débito referente ao IPTU corresponde a R\$ 2.195,74.

No tocante à alegação de suspensão dos pagamentos ou redução do valor das parcelas, não há nos autos qualquer prova de que tenha havido um acordo entre as partes nesse sentido. O documento de fls. 162/167, ao contrário do que sustentam os apelantes, trata-se apenas de uma notificação extrajudicial encaminhada pelo réu Pedro Henrique Oliveira Tarifa ao autor, sem qualquer aceitação expressa por parte deste.

Além disso, o magistrado de primeiro grau não reconheceu a existência de acordos firmados entre as partes, mas apenas de propostas apresentadas pelo locador e rejeitadas pelo locatário, o que reforça a ausência de qualquer ajuste que autorizasse a modificação das obrigações contratuais originalmente pactuadas.

Ainda que se reconheça a excepcionalidade da conjuntura econômico-financeira decorrente da pandemia de Covid-19, iniciada em março de 2020, tal circunstância, por si só, não autoriza a revisão judicial dos contratos.

A revisão das obrigações pactuadas exige prova inequívoca da desproporção entre o valor da prestação devida e aquele devido no momento de sua execução, nos termos do artigo 317 do Código Civil, ônus do qual os apelantes não se desincumbiram.

Nesse sentido, colaciono o entendimento desta Colenda Câmara:

"LOCAÇÃO COMERCIAL – REVISIONAL – CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – Pandemia do "coronavírus" não implica, por si, no afastamento da obrigação de cumprir o disposto no contrato ou na automática revisão do contrato – Incabível a redução do valor do aluguel – Cabível o pagamento dos aluguéis e encargos da locação até a data de rescisão do contrato fixada nos autos da ação consignatória de chaves – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO DA AUTORA IMPROVIDO" (TJSP; Apelação Cível

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

1107140-38.2021.8.26.0100; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2023; Data de Registro: 03/04/2023) (grifei)

"Civil e processual. Contrato de locação comercial. Ação de execução por quantia certa. Embargos à execução julgados improcedentes. Pretensão à reforma da sentença manifestada pelos executados embargantes. Excesso de execução não configurado. Abonos concedidos pela apelada aos seus locatários, destinados a reduzir os impactos econômicos da pandemia do vírus COVID-19, que pressunham que os pagamentos fossem realizados nos prazos estipulados. Pedido de redução do valor do aluguel que não pode ser acolhido, porque fundado em aditivo contratual não assinado pelas partes. Revisão de cláusulas contratuais descabida. A intervenção do Poder Judiciário deve ser limitada e com parcimônia, de modo a não autorizar a pandemia do vírus COVID-19 como argumento legítimo ao descumprimento de obrigações assumidas entre as partes. No caso concreto, ademais, o shopping center, que também foi atingido pelos efeitos da pandemia, já concedeu abonos a seus lojistas. RECURSO DESPROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1000905-04.2022.8.26.0006; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023) (grifei)

"APELAÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL. Pretensão de redução do valor do aluguel para 50% do valor contratado durante o período de abril a outubro/2020. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Não acolhimento. Atividade empresarial da parte autora que foi reconhecida como serviço essencial. Efeitos da pandemia que atingiram a todos, inclusive a parte locadora. Não cabimento da aplicação da teoria da imprevisão. Pandemia do Covid-19 que, por si só, não impõe a revisão das obrigações contratuais. Precedentes desta Câmara. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1007361-65.2020.8.26.0482; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024)

Dessa forma, não se há falar em modificação do termo inicial dos juros de mora, uma vez que a conclusão acima exposta confirma a inexistência de qualquer prova de suspensão ou renegociação dos pagamentos. Os valores são devidos nos termos convencionados, devendo a mora ser reconhecida conforme estipulado no contrato.

No que se refere à multa contratual, verifica-se que a cláusula 4ª do contrato (fls. 11) prevê expressamente sua incidência em caso de inadimplência dos aluguéis. Não há nos autos qualquer indicativo de que sua aplicação importe em penalidade excessiva ou abusiva, razão pela qual deve ser mantida a condenação nos moldes fixados pela sentença.

Por fim, quanto ao índice de correção monetária, constato que o magistrado de origem corretamente aplicou o IGPM/FGV, conforme previsto no contrato firmado entre as partes.

Embora o contrato tenha sido prorrogado automaticamente por prazo indeterminado, isso não afasta a validade das cláusulas originalmente pactuadas, especialmente no que tange à correção dos valores, uma vez que a atualização monetária apenas reflete a recomposição do poder aquisitivo da moeda, sem caracterizar qualquer onerosidade excessiva para os locatários, uma vez que a depreciação do poder de compra da moeda baseado no referido índice é idêntica para ambas as partes.

Sobre o tema, destaco o seguinte precedente desta Câmara:

"EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO. Fiadores que visam a inexigibilidade dos alugueres devidos no período da pandemia da Covid-19 ou, subsidiariamente, a redução do valor locatício, o afastamento dos encargos e a alteração do índice de reajuste dos alugueres. Por fim, pleiteiam o reconhecimento da impenhorabilidade de seu imóvel, alegando ser o mesmo, bem de família. Sentença de improcedência. Inconformismo dos embargantes/fiadores. Inexigibilidade dos alugueres que não pode ser admitida. Ausência de qualquer dispositivo legal autorizando a suspensão do pagamento de aluguel no período da pandemia da Covid-19. Redução do aluguel negociada anteriormente entre as partes que possuía condições que não foram cumpridas pelo locatário. Diminuição dos alugueres em virtude

das medidas de restrição adotadas na época da pandemia não admitida, bem como, o afastamento dos encargos sobre os valores devidos. Índice de reajuste dos alugueres pactuado entre as partes e que reflete a variação da inflação. Argumento de que o aumento do IGPM teria tornado o acordo excessivamente oneroso, não pode ser admitido, tendo em vista que tal índice reflete a variação dos preços do setor produtivo, de modo que, a depreciação do poder de compra da moeda baseado no referido índice é idêntica para ambas as partes. Impenhorabilidade do bem de família que não é oponible, no caso dos autos, por força do disposto no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90. Entendimento do Supremo Tribunal Federal (tema 1.127), em sede de repercussão geral no sentido de que é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja não residencial. Penhora que deve permanecer hígida. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1013041-73.2021.8.26.0004; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 13/02/2025) (grifei)

Diante do exposto, verifico que a sentença recorrida foi proferida em estrita observância ao contrato e às normas aplicáveis, inexistindo fundamentos para sua reforma. Assim, impõe-se a manutenção do *decisum* que reconheceu a inadimplência dos apelantes e determinou o pagamento dos valores devidos nos termos originalmente pactuados.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia.

Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo a sentença tal qual lançada.

Majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono do autor, ao total



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de 15% do valor atualizado da condenação, tendo em vista o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil.

Atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonçalves da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica