



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420178

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001356-98.2021.8.26.0156, da Comarca de Cruzeiro, em que são apelantes THIANE VENTURA GONÇALVES SANCHES ALEXANDRE (JUSTIÇA GRATUITA), TÂNIA CRISTINA VENTURA RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA) e LUIZ EDUARDO DE SOUZA GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CELIO AUGUSTO LOPES DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelantes: Thiane Ventura Gonçalves, Tânia Cristina Ventura Rodrigues e Luiz Eduardo de Souza Gonçalves

Apelado: Célio Augusto Lopes de Oliveira

Interessado: Paulo Reyes Sanches Alexandre

Apelação nº 1001356-98.2021.8.26.0156 – 1ª Vara Cível de Cruzeiro

Voto nº 31.557

Locação. Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança. Sentença de parcial procedência. Invocação, pelos réus, locatários e fiadores, de força maior, tendo em conta os efeitos decorrentes da pandemia. Descabimento. Impossibilidade, sem que se tenha buscado pela via própria a revisão dos termos da relação jurídica, ou sua resolução, de se invocar genericamente o quadro de pandemia para afastar a caracterização da mora, mormente como matéria defensiva em demanda voltada justamente a extrair as consequências do inadimplemento. Locatários que seguiram na posse e fruição do imóvel locado, valendo-se, pois, do integral cumprimento da prestação do locador. Sentença integralmente confirmada. Apelação dos réus desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 128/132 julgou parcialmente procedente demanda de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios, tendo por base contrato de locação de imóvel residencial, ajuizada pelo locador em face dos locatários e dos fiadores; reconheceu o MM. Juiz, para tanto, o inadimplemento dos aluguéis, afastando a invocação de força maior feita pelos réus, no tocante à pandemia. Declarou, em face disso, resolvida a locação e decretando o despejo dos locatários, com prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária; condenou, outrossim, todos os réus, no pagamento dos locativos e acessórios vencidos e aqueles por vencer até a desocupação. Afastou, contudo, a pretensão autoral ao pagamento de contas de água e energia elétrica supostamente em aberto,

considerando tratar-se de obrigações pessoais, e não *propter rem*, de modo que caso inadimplidas, são diretamente opostas aos usuários.

Apelam tão somente os corréus Thiane, Tânia e Luiz, em caráter principal.

Acorrê Thiane (fls. 136/138) insiste ter a pandemia impactado os rendimentos de sua família de forma devastadora, visto serem pequenos comerciantes, tendo que fechar sua única fonte de renda na fase vermelha, sem terem, assim, recursos mínimos para arcar com os aluguéis. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença, para adequação dos valores cobrados a título de aluguel à realidade vivida durante a pandemia.

Apelam, igualmente, os corréus Tânia e Luiz (fls. 142/145), trazendo idêntica sustentação e batendo-se pela reforma da r. sentença nos mesmos termos.

Os recursos, que são tempestivos, foram devidamente processados, com apresentação de contrarrazões pelo apelado no prazo legal (fls. 147/155).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Descabida a tentativa dos réus em se verem, na prática, desonerados (ou ao menos mitigada a amplitude) da obrigação de pagamento dos locativos com base na remissão genérica aos efeitos decorrentes da pandemia.

Que teve essa última repercussão significativa sobre a economia e que afetou, pelas restrições decorrentes do risco de contágio, em si mesmas, aliadas às determinações das autoridades sanitárias, o desenvolvimento de inúmeras atividades, interferindo na dinâmica de relações jurídicas, é fato notório; isso, entretanto, não autorizava, de per si, a cessação unilateral do cumprimento das obrigações por parte de contratantes, em geral, mormente em situação de pleno adimplemento da prestação adversa, como no caso da locação aqui discutida, em que cumpriu o autor a obrigação de disponibilização do imóvel locado.

Inexistindo ajuste entre os próprios contratantes para o

reequilíbrio e readequação da relação contratual, contudo, cabia aos interessados o acesso à via jurisdicional, de modo a obter, se o caso, decreto interventivo amoldado às circunstâncias do caso concreto e com modificação, via poder de império, dos termos da relação jurídica, ou quando não, buscar a resolução do contrato.

E essa modificação, é bem de ver, não podia ser alcançada em termos retroativos, como aqui pretendido pelos réus-apelantes, para afetar prestações já vencidas, muito menos a partir de alegação incidental em sede defensiva, como se a alteração da substância da obrigação já se apresentasse como fato consumado no plano fenomênico.

De concreto, enfim, tem-se que, permanecendo intocada a relação jurídica a despeito dos apregoados efeitos da pandemia, e seguindo os locatários na posse e fruindo do imóvel locado, permaneceu hígida sua obrigação de pagamento dos aluguéis nos termos originalmente contratados.

E, incontroverso o inadimplemento, outra não poderia ser a solução senão o acolhimento, tal qual feito, do pedido inicial.

Fica, por tudo, mantida a r. sentença, com majoração dos honorários advocatícios, por força do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) do valor do débito.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator