



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427037

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006997-90.2021.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante CAROLINE FRANCIELE DIAS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.925

Apelação nº 1006997-90.2021.8.26.0019

Apelante: Caroline Franciele Dias

Apelado: LJ Empreendimentos e Participações Ltda.

Comarca: Americana (4ª Vara Cível)

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente ação de cobrança para condenar os réus ao pagamento de aluguéis vencidos e vincendos, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora, além de custas e honorários advocatícios.

II. A questão em discussão consiste em verificar se a pandemia de Covid-19 justifica a revisão das obrigações contratuais assumidas pela Corrê Apelante, bem como se é possível compensar o valor cobrado com os gastos suportados com reformas no imóvel locado.

III. Razões de Decidir: A pandemia de Covid-19, por si só, não justifica a revisão das obrigações contratuais sem comprovação específica de onerosidade excessiva ou alteração significativa na condição financeira da Apelante. As reformas foram realizadas no imóvel para cumprimento de obrigação contratual, consistente na devolução do imóvel locado no estado em que foi recebido; não havendo, portanto, justificativa para a compensação dos valores pleiteada.

IV. Tese de julgamento: 1. A pandemia de Covid-19 não justifica, por si só, a revisão das obrigações contratuais sem comprovação de onerosidade excessiva. 2. Reformas realizadas para cumprimento de obrigação contratual não geram direito à compensação.

RECURSO DESPROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto por Caroline Franciele Dias em face da sentença de fls. 210/214, proferida nos autos da ação de cobrança, proposta por movida pela LJ Empreendimentos e Participações Ltda. em face da Apelante, Antônio Dias e Simone Cristina Margonari Dias.

A ação foi julgada procedente para o fim de condenar os Réus a pagar todos os aluguéis vencidos e vincendos e débitos indicados na exordial, corrigido monetariamente e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

A sentença foi disponibilizada no DJe de 11/07/2024 (fls. 216).

Recurso tempestivo. Preparo dispensado em razão da concessão da gratuidade judiciária (fls. 131). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC.

A Corré Apelante pleiteia a reforma da sentença. Aduz que sua situação financeira se agravou durante a Pandemia de Covid-19; que faz jus à revisão das obrigações contratuais que lhe são impostas, uma vez que a Pandemia de Covid-19 se enquadra perfeitamente como um evento imprevisível e extraordinário, a justificar a revisão das obrigações contratuais impostas à Apelante.

Sustenta que a Apelante entregou o imóvel em perfeitas condições, conforme laudo de vistoria; que realizou duas reformas no imóvel que foram reprovadas pela Ré Apelada por motivos distintos; que tais gastos adicionais lhe causaram prejuízos significativos com mão de obra e materiais.

Afirma que as reformas foram realizadas de boa-fé e, portanto, devem ser compensadas, bem como que *“a isenção dos aluguéis referentes ao período de fevereiro a maio de 2021 é uma medida justa e necessária, considerando a situação excepcional vivida pela apelante”*.

Diante de tais argumentos, a Apelante requer a reforma da sentença a fim de que os pedidos iniciais sejam julgados improcedentes. Pleiteia a revisão da condenação ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos, requerendo, ainda, que seja realizada a compensação com os valores gastos nas reformas do imóvel.

A Ré, por sua vez, apresenta contrarrazões às fls. 232/239, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso não comporta acolhimento.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

Lj Empreendimentos e Participações Ltda ajuizou a presente ação de cobrança em face de **Caroline Franciele Dias, Antonio Dias e Simone Cristina Margonari Dias**. Sustenta o requerente, em síntese, que a primeira requerida, locatária, bem como os demais requeridos, fiadores, deixaram de pagar os aluguéis e dívidas do imóvel pactuados contratualmente, pleiteando pela cobrança dos valores em aberto. Juntou documentos.

Citada, a primeira requerida apresentou contestação (fls. 48/61). Alegou, em síntese, que reconhece que deixou dívidas, em decorrência da pandemia causada pelo Covid-19, impugnando alguns valores, pleiteando, ao final, pela improcedência da ação. Juntou documentos.

Citados (fl. 186), os correqueridos Simone e Antonio deixaram transcorrer in albis o prazo para contestar (fl. 187).

Houve réplica (fls. 193/201).

Instadas a especificarem provas (fls. 189/190), a parte requerente pugnou pelo julgamento antecipado (fls. 202/203) e a requerida Caroline pleiteou pela designação de audiência de conciliação (fl. 205).

É O BREVE RELATÓRIO”.

Com efeito, não obstante a insurgência recursal, não há fundamento para alterar as razões de decidir do MM. Juízo sentenciante, que examinou detidamente todo o conjunto probatório dos autos, dando a adequada e correta solução para o caso em tela.

Pleiteia a Apelante a reforma da sentença a fim de que a condenação seja revisada em razão de situação de força maior consubstanciada na pandemia de Covid-19, bem como para que haja a compensação dos valores cobrados com os gastos suportados com a reforma do imóvel.

Destaco os seguintes trechos da sentença recorrida:

“Aliás, o simples fato da existência da pandemia sem apresentação de documentos específicos atinentes à situação das partes não leva a qualquer tipo de isenção com relação a aluguéres ou multas. Assim já decidiu o E. TJSP:

AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA – Respeitável sentença que julgou procedente a ação, condenado o réu ao pagamento dos alugueis e encargos de locação descritos na planilha de página 23; e, os vencidos no curso da ação. Irresignação do requerido/locatário – Apelante aduz ser locatário do imóvel desde 2002; e, que o contrato foi ajustado de forma verbal – Destaca que pagou os alugueis até setembro de 2021; que desempenha sua atividade no imóvel; e, que desde o início da pandemia vem recebendo apenas o baixo valor de sua aposentadoria, contando muitas vezes com a ajuda dos filhos – Requer a concessão de efeito suspensivo; e, a redução proporcional do valor dos alugueis – Pugna pela modificação do julgado para que seja decretada a improcedência. Contrarrazões pela manutenção do julgado. Sobreveio despacho indeferindo o efeito suspensivo pretendido. Inadimplência incontroversa – **Efeitos da pandemia que afetou a todos, inclusive ao locador – Ausência de demonstração de que o contrato tenha se tornado excessivamente oneroso ao locatário – Impossibilidade de redução do valor do aluguel – Precedente – Decretação do despejo que é medida que se impõe.** RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP – Apelação Cível: 1005940-20.2021.8.26.0348 Mauá, Relator: Dario Gayoso, Data de Julgamento: 26/01/2023, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/01/2023)

De mais a mais, tendo em vista o não pagamento e a comunicação de desocupação do imóvel, a discussão reside mesmo no adimplemento da obrigação principal e seu acessório, de modo que podem promover a autocomposição mesmo após a sentença, que se restringirá a reconhecer a obrigação e determinar o seu pagamento.

Com relação aos supostos gastos pela requerida, fora estabelecido contratualmente que o imóvel deveria ser entregue no estado em que o recebeu, o que inclui o dever de pintura e demais reparos, não justificando alegação de que efetuou gastos indevidos.

Assim, a procedência da pretensão trata-se de medida de rigor e que se impõe.”

Não há muito o que acrescentar na bem lançada sentença.

É sabido que a COVID-19 causou grandes prejuízos por todo mundo, e a Ré Apelante não foi a única a sofrer consequências, sendo certo que ambos os lados experimentaram as consequências dessa situação.

A Autora Apelada, ora locadora/proprietária, de igual modo foi atingida pelos efeitos da crise sanitária, de forma que não há como amparar a revisão contratual considerando, tão somente, o argumento de dificuldade financeira do locatário/comprador.

Nesse sentido:

“AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL – Shopping Center – Pretensão de redução dos aluguéis, diante da pandemia causada pelo coronavírus (COVID-19) – Descabimento – Pandemia que afeta a sociedade como um todo, cabendo ao Judiciário ter equilíbrio nas concessões feitas no bojo das relações contratuais, de forma a buscar preservar todos os setores da cadeia – Necessidade de que sejam sopesados os interesses em conflito – Precedentes, inclusive desta Egrégia 34ª Câmara de Direito Privado – Ré, ademais, que efetuou descontos nos locativos da autora de 30% - Recurso provido para julgar improcedente a ação.” (TJSP; Apelação Cível 1005108-46.2020.8.26.0566; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/05/2021; Data de Registro: 18/05/2021)

“Locação de imóvel comercial – Ação de revisão de obrigação – Onerosidade excessiva não comprovada – Efeitos da pandemia que atingiram a todos os agentes econômicos – Equilíbrio contratual preservado – Ausência de comprovação da impossibilidade de adimplir as obrigações alegadas – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1053727-47.2020.8.26.0100; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2021; Data de Registro: 25/03/2021)

Ademais, a Apelante não produziu qualquer prova capaz de demonstrar seus argumentos. Não demonstrou a mudança drástica de sua condição financeira anterior ao contrato, nem custo demasiado somente para si e vantagem abundante para a Apelada, fatores esses, em tese, aptos a ensejar e justificar a revisão da cláusula contratual.

Visto que a intervenção judicial nos contratos entre particulares possui caráter excepcionalíssimo, sob pena de violação aos princípios “*pacta sunt servanda*” e da autonomia da vontade, carece de respaldo a pretensão recursal da Apelante.

Destaque-se ainda que nas relações contratuais privadas prevalecem os princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual descritos no artigo 421, parágrafo único, do Código Civil:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

A discussão não é nova e, em situação similar, assim já decidiu esta Colenda Câmara:

Apelação. Ação declaratória de inexigibilidade de multa e reconhecimento de nulidade de cláusula contratual. Prestação de serviços. Sentença de improcedência. Recurso do autor que não merece prosperar. Pretensão do condomínio autor de afastamento de multa contratual. Condomínio que mantinha relação jurídica com a ré há 15 anos. Contrato vigente firmado em 01/12/2020, que previa a possibilidade de rescisão imotivada por qualquer das partes com antecedência de 60 dias ou pagamento de multa equivalente a dois meses de prestação de serviços. Autor que não comprovou nenhuma reclamação enviada à ré durante a relação contratual. Inexistência de prejuízo ao autor em razão de ação trabalhista, na qual o autor, tomador do serviço, foi incluído no polo passivo, eis que a ré firmou acordo e deu fim a demanda. Ré que se recusou pedido do autor de parcelas duas faturas vencidas em seis parcelas, sobrevindo pedido de rescisão contratual comunicada pelo autor em 24/08 para encerramento da prestação de serviços em 31/08/2021. **Cláusulas claras e inexistente abusividade no contrato, não se verificando onerosidade excessiva a qualquer das partes, mostrando-se a multa equitativa e proporcional, descabendo a redução pretendida. Termos do contrato que devem ser respeitados, prevalecendo o princípio do pacta sunt servanda e da autonomia da vontade diante da ausência de abusividade ou onerosidade excessiva, mostrando-se equitativo e proporcional. Sentença mantida. Honorários majorados.** RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1017343-51.2021.8.26.0003; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023) (grifos nossos)

Quanto ao requerimento de compensação dos valores cobrados com os gastos suportados com a reforma do imóvel, melhor sorte não assiste à Apelante, uma vez que consta nos autos documento às fls. 25 atestando que a vistoria final foi reprovada.

Desta forma, resta claro que as reformas foram realizadas para fins de cumprimento da obrigação de devolução do imóvel no estado em que recebido quando do início da locação, não havendo, portanto, que se falar em compensação.

Assim, afastados os argumentos recursais, revela-se de rigor *in casu* a manutenção da sentença guerreada.

III - Conclusão

Diante do exposto, conheço e **nego provimento** ao recurso, nos termos do voto.

Em razão da manutenção do julgado, majoro a verba honorária a ser paga em favor do patrono da Autora para o importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11 do CPC.

L. G. Costa Wagner

Relator