



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Registro: 2022.0000420262**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008834-92.2020.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante -----, é apelado AUTO POSTO -----.

**ACORDAM**, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

**LUÍS ROBERTO REUTER TORRO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**

Apelação Cível nº 1008834-92.2020.8.26.0577

Comarca: São José dos Campos

Apelante: ----- Apelado: Auto Posto -----

VOTO Nº 697/2022

Locação. Ação De conhecimento c.c. tutela. Pedido de redução do valor do aluguel em decorrência da pandemia do Covid 19. Ação julgada procedente.

Apelação da ré. Preliminar de inépcia da inicial. Não acolhimento. Efeitos econômicos decorrentes da calamidade pública causada pela pandemia do coronavírus que atingem todos os setores da sociedade. Onerosidade para todos os agentes sociais. Razões recursais que não conseguiram abalar os fundamentos expostos na sentença. Adoção dos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

fundamentos da sentença, em razão do permissivo do artigo 252, do Regimento Interno desta Egrégia Corte. Requerimento para parcelamento das custas em três parcelas. Deferimento. Sentença mantida. Recurso improvido, com observação.

Cuida-se de apelação interposta por -----  
 -----, (fls. 183/203), contra a r. sentença de fls. 178/180, que julgou procedente ação de conhecimento c.c. concessão de tutela movida por Auto Posto -----, para TORNAR DEFINITIVA a liminar concedida a págs. 59/62, determinada a redução do preço/valor do aluguel devido, em 50%, até que a atividade econômica, pelos indicadores oficiais, retome o mesmo nível de atividade antes do início da pandemia, tomando-se como paradigma a taxa de crescimento econômico (PIB), divulgada pelo IBGE, vigorando, no mais, os termos constantes no contrato de Aluguel.

Em razão da sucumbência, arcará a ré com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da parte contrária, fixados em 10% do valor da causa.

Em suas razões recursais, preliminarmente alega inépcia da inicial. Quanto ao mérito, sustenta, não pode responder pelos prejuízos decorrentes de caso fortuito ou força maior. Diz que: *“a locação em questão tem como objeto a atividade de posto de combustível, o que faz com que as atividades da Apelada não sejam inviabilizadas, tampouco, o consumo de seus clientes, haja vista que os transportes estão abrangidos pela medida como serviços essenciais à*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*população*". Aduz que o posto está localizado numa das principais avenidas da cidade, motivo pelo qual, não teve redução econômica em decorrência da Pandemia. Afirma que a apelado buscou a redução do valor do aluguel, sem comprovar qualquer redução de seu faturamento. Sustenta não ter sido demonstrada onerosidade excessiva, caso fortuito ou força maior. Pede a improcedência da ação ou a redução da porcentagem imposta, fixando-se o termo final para 20 de setembro de 2020. Em relação às custas, pede o parcelamento, pois tem enfrentado prejuízos decorrentes da pandemia.

Contrarrazões a fls. 222/229.

**É o relatório do necessário.**

Afasto a preliminar de inépcia da inicial pois, na medida em que, pela leitura da exordial, é possível a aferição dos elementos da ação, e não houve prejuízo à defesa.

Atendendo ao pedido da apelante, excepcionalmente e presentes os requisitos legais, defiro o parcelamento do preparo recursal em três parcelas, com suporte no artigo 98, § 6º do CPC. Dessa forma, deverá a ré efetuar, em dez dias após este julgamento, o pagamento da primeira parcela do preparo, e depositar em juízo os demais meses respectivos, sob pena de inscrição na dívida ativa

Quanto ao mérito, o recurso não comporta



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

provimento, respeitado entendimento em sentido diverso.

É evidente o impacto econômico em decorrência da pandemia do coronavírus para todos os setores da sociedade, situação imprevisível.

Ressalto que, na tentativa de distribuir os ônus entre as partes contratantes, visando a manutenção dos negócios, de forma excepcional, o Poder Judiciário vem intervindo nas relações privadas, em aplicação à teoria da imprevisão, nos termos do artigo 317 do Código Civil.

Cumprido destacar que no período de quarenta que vigorou a partir de 2020, o autor, assim como diversos setores, teve redução de suas atividades econômicas, advindo de acontecimento extraordinário e imprevisível.

A imprevisibilidade atingiu a todos. Nesse cenário de indistinção, não há como se reconhecer que a pandemia tornou a prestação devida pela apelada onerosa. Lamentavelmente, todos estão arcando com os ônus extremos, resultado da pandemia do coronavírus. E a pacificação social objetivada pela prestação da jurisdição exige equilíbrio.

Assim, nada há que se alterar no quanto devidamente decidido pelo Juízo de primeiro grau. Aliás, a r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razões de decidir, segundo estabelece o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, verbis: “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, quer para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento, ao reconhecer “*a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum*” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

Com efeito, é certo que na maior parte dos casos, a pandemia afetou não só locatários, mas também locadores, que, no mais das vezes, também tiveram que arcar com prejuízos decorrentes de perda ou revisão de contratos, não se podendo olvidar que os proprietários também assumem compromissos com terceiros, de sorte que uma redução significativa em seus rendimentos pode vir a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

ter reflexos negativos em toda uma cadeia de relações jurídicas extrínsecas.

Entretanto, esta Câmara reconhece que não há onerosidade excessiva do locatário, já que os efeitos da pandemia também são suportados pelo locador, ora apelante, motivo pelo qual deve haver “divisão do prejuízo”.

Em caso análogo, já decidiu esta Câmara:

*APELAÇÃO. Ação revisional de aluguel. Contrato de locação. Bem imóvel. Sentença de procedência parcial. Inconformismo da parte ré. Efeitos imprevisíveis da pandemia da Covid-19. Possibilidade de revisão, em caráter excepcional, do valor do aluguel devido pelo apelado ao apelante. Aplicação da teoria da imprevisão, do artigo 317 do Código Civil, com a ressalva de que as partes contratantes devem repartir o prejuízo. Onerosidade excessiva do locatário que não implicou vantagem extrema ao locador. Precedente desta Colenda Câmara. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1042472-92.2020.8.26.0100; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2021; Data de Registro: 17/12/2021).*

Desse modo, sem ignorar as eventuais dificuldades narradas pela ré, não parece justo que o autor arque sozinho com os encargos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Assim, de rigor, a manutenção da r. sentença guerreada tal como lançada.

Por fim, tendo em vista o disposto no artigo 85, § 11 do CPC, majoro a verba honorária em mais 2% sobre o valor da condenação.

Pelo exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, *observando-se o deferimento do parcelamento das custas.*

**LUIS ROBERTO REUTER TORRO**

**Relator**