

# PALESTRAS, PARECERES E COMENTÁRIOS À JURISPRUDÊNCIA

## COMENTÁRIOS À APELAÇÃO CÍVEL N. 1067655- 65.2020.8.26.0100/SP – LOCAÇÃO COMERCIAL E REVISÃO DE ALUGUEL

SUELI TOROSSIAN<sup>1</sup>

### 1. CASO ANALISADO

Apelação Cível no. 1067655-65.2020.8.26.0100  
Apelante: Confecções Costume Ltda.  
Apelado: Brascadm Gestão Ltda.  
Comarca: São Paulo.  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo -  
34ª. Câmara de Direito Privado.  
Desembargador Relator: L. G. COSTA WAGNER.  
Julgado em 09.08.2021.

#### EMENTA

Apelação. Locação comercial. Shopping center. Ação revisional de aluguel com pedido de tutela antecipada e consignação de valores. Sentença de improcedência. Irresignação da locatária. Autora que não se sustenta. Impossibilidade de redução do valor locatício em razão da pandemia por COVID-19. Locatária que não logrou êxito em demonstrar comprometimento em suas finanças ou queda significativa em seu faturamento a justificar a intervenção judicial na relação entre particulares sob a alegação de onerosidade excessiva. Intervenção que tem o caráter excepcionalíssimo, sob pena de violação aos princípios “pacta sunt servanda” e da autonomia da vontade. Ausência de situação de extrema vantagem para a locadora, que também foi afetada pela pandemia. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

### 2. EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Em busca de tema relevante para proceder à análise e aos comentários a um julgado de segundo grau de jurisdição, estudaram-se julgados que diziam respeito a situações do cotidiano, durante a pandemia ocasionada pelo COVID-19.

Foram analisadas decisões acerca de pedidos de liberdade provisória, de redução do valor de mensalidade escolar, de suspensão de ordens de despejo, mandado de segurança para permitir o funcionamento de determinada churrascaria, em dias e horários cujo funcionamento estaria suspenso, nos termos da legislação do Estado de São Paulo. Também foram analisados acórdãos que diziam respeito à redução do valor dos aluguéis de imóveis residenciais e não residenciais.

Escolheu-se o tema referente à redução do valor do aluguel de imóvel para a finalidade não residencial ou comercial, em razão da importância do tema para a gestão financeira das empresas, bem como pela abordagem conferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao mesmo, considerando o efeito “cascata” que a modificação, nos termos dos contratos particulares, pode gerar na economia, como um todo.

<sup>1</sup> Advogada. Professora no Curso de Direito da Strong Business School. Pós-graduada em Direito Tributário pela Universidade São Judas Tadeu. Mestre em Administração de Empresas pela USCS – Universidade de São Caetano do Sul. Mestre em Direitos Difusos e Coletivos pela UNIMES – Universidade Metropolitana de Santos. Contato: torossiansueli@gmail.com

### 3. COMENTÁRIOS

Tendo havido a interrupção do funcionamento de lojas, bares e restaurantes e, posteriormente, o funcionamento com restrições, quanto ao número de clientes que poderiam permanecer no local durante o horário, também reduzido, muitas empresas se viram financeiramente abaladas, dado à queda do faturamento e à necessidade de honrarem com suas despesas fixas.

Neste contexto, a fim de buscarem reduzir o valor do aluguel mensal dos imóveis locados, muitas empresas promoveram ações de revisão contratual, alegando que a pandemia caracteriza uma ocorrência extraordinária (nominada caso fortuito ou força maior) e que causa, ao locatário, a onerosidade excessiva, ou seja, o desequilíbrio na relação contratual, favorecendo o locador em detrimento dos interesses do inquilino.

No caso em estudo, a parte Autora, ora Apelante (Confecções Costume Ltda.), alegou, em suma, que faz jus à revisão do contrato firmado com a parte Ré, a fim de ser determinada a redução do aluguel mensal, fundamentando seu pedido nas seguintes teses:

- “ i) necessidade de readequação dos valores decorrentes do contrato de locação à realidade atual de acordo com o plano de retomada comercial para o Estado de São Paulo, em razão do impedimento de utilização plena da loja;
- ii) crescimento econômico do shopping center em detrimento dos lojistas;
- iii) necessidade de observância ao princípio da função social da empresa, com a manutenção da atividade empresarial;
- iv) necessidade de revisão contratual, com o restabelecimento do equilíbrio econômico e aplicação da teoria da imprevisão;
- v) necessidade de intervenção do Poder Judiciário;
- vi) existência de força maior;
- vii) possibilidade de aplicação dos artigos 317, 478 e 479 do Código Civil.”

A Autora requereu fossem deferidos os efeitos da tutela antecipada, com autorização para se depositar em juízo o valor do aluguel reduzido, desde o início do processo e até a prolação da sentença, quando, então, deveria ser estabelecido novo valor de aluguel.

No entanto, o juiz indeferiu este pedido e, conquanto não haja a fundamentação desta decisão no acórdão, subentende-se que o magistrado seguiu o posicionamento do Tribunal paulista, o qual refere a necessidade de se estabelecer, primeiramente, o contraditório, ou seja, ser a parte contrária intimada e citada dos termos da ação, oportunizando-se ao locatário e ao locador demonstrarem sua real situação financeira, evitando-se, assim, a concessão aleatória de descontos que possam propiciar injustiças e prejuízos irreparáveis, não só às partes litigantes, mas como à economia brasileira. Neste sentido, os Desembargadores fizeram referência ao teor do Agravo de Instrumento no. 2071790-15.2020.8.26.0000, J. 19/08/2020.

Nota-se que o Réu, ora Apelado (Brascadm Gestão Ltda.), não apresentou defesa.

A ação foi julgada improcedente, ou seja, os pedidos da parte Autora foram indeferidos. Dos termos do acórdão, infere-se que o magistrado apreciou, minuciosamente, os documentos anexos pela parte Autora e não se convenceu da queda mensal no faturamento da mesma, nem conquanto de restar caracterizada a excessiva vantagem econômica da Ré, requisitos que deveriam estar comprovados para que o Poder Judiciário intervisse na relação contratual firmada entre particulares.

#### 3.1 Decisão de Segundo Grau

O acórdão, decisão prolatada pelos desembargadores, juízes de segundo grau de Jurisdição, adotou o relatório esboçado na sentença; no mérito, a fundamentação se pauta, de conformidade com outras decisões prolatadas pelo Tribunal Paulista a respeito do tema, nas implicações que a modificação dos contratos pode causar a vários segmentos da economia, na importância de haver conciliação

entre as partes (credores e devedores) para se solucionar as pendências ocasionados por fatos imprevisíveis, de haver a intervenção mínima do Poder Judiciário nas relações contratuais, ou seja, excepcionalmente e nos termos previstos nos arts. 317<sup>2</sup> e 478<sup>3</sup> do Código Civil de 2.002, os quais aludem à teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, respectivamente.

Vale destacar um dos trechos da fundamentação tecida pelos desembargadores:

“A simples alegação de que não usufruiu do imóvel locado em sua plenitude e de que houve *“alteração imprevisível das circunstâncias do momento da contratação”* (fls. 104), não pode autorizar a intervenção judicial no contrato de locação livremente pactuado entre as partes.”

A respeito da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, também nominada por Gonçalves<sup>4</sup> de princípio da revisão dos contratos ou da onerosidade excessiva, esclarece-se que a doutrina, remontando à origem do instituto, faz menção à cláusula *“rebus sic stantibus”*, ou seja, à teoria que consiste em presumir, nos contratos comutativos, de trato sucessivo e de execução diferida, a existência implícita de uma cláusula, cuja a obrigatoriedade de seu cumprimento pressupõe a inalterabilidade da situação de fato. E complementa:

“Em verdade, com base nas cláusulas gerais sempre se poderá encontrar fundamento para a revisão ou a extinção do contrato em razão de fato superveniente que desvirtue sua finalidade social, agrida as exigências da boa-fé e signifique o enriquecimento indevido para uma das partes, em detrimento da outra.”<sup>5</sup>

Os desembargadores retratam o entendimento doutrinário acima e afirmam que:

“Verifica-se, ainda, que a aplicação da teoria da imprevisão exige não somente a verificação de fato extraordinário que tenha desencadeado desequilíbrio contratual, mas também que seja evidenciada, necessariamente, uma situação de desvantagem excessiva **a uma das partes, com vantagem extrema para a parte contrária.**” (g.n.).

Neste sentido, os julgadores deixaram claro que, em razão da pandemia, tanto os locadores como os locatários sofreram prejuízos, seja pela rescisão dos contratos, inadimplência e redução nos valores dos locativos, inexistindo, então a vantagem extrema à parte Ré, Apelada.

Por oportuno, ressalta-se que nas relações de consumo, ou seja, em que as partes se caracterizam como fornecedores de produtos ou de serviços e consumidores, o Poder Judiciário poderá intervir nas relações contratuais, com fundamento na teoria da imprevisão ou na teoria da onerosidade excessiva se comprovada a ocorrência de fato superveniente, que torne a obrigação excessivamente onerosa ao consumidor, independentemente de se constituir em fato extraordinário e de restar caracterizada a vantagem excessiva em favor do fornecedor, nos termos art. 6º., V, da Lei no. 8.078/90, Código de Defesa do Consumidor.

Os desembargadores se debruçaram sob os princípios contratuais da autonomia da vontade, da função social do contrato e do *pacta sunt servanda*, sendo que o primeiro se refere à possibilidade de as partes ajustarem seus direitos e obrigações com liberdade, de forma ampla, tendo por limite o que a lei impede; o segundo diz respeito à importância das

2 Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

3 Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

4 GONÇALVES, Carlos Roberto. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, vol. 3. 12ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 51.

5 Idem, p. 53.

relações contratuais na dinâmica dos relações jurídicas, estabelecidas em equilíbrio, em pé de igualdade entre as partes e, o último, gerando a obrigatoriedade em razão dos termos ajustados, tendo os mesmos sido sopesados e confirmada a sentença prolatada, sobretudo porque não restou evidenciada a queda no faturamento e/ou no lucro da parte Autora, ora Apelante.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A interpretação a este acórdão revela que as circunstâncias fáticas que nos surpreendem e que, em princípio, repercutem na esfera jurídica e que também repercutirão na economia devem ser tratadas com cuidado, com parcimônia, de forma singular, a fim de restarem comprovados, no caso em concreto, os requisitos que autorizem o Poder Judiciário a intervir nas relações contratuais particulares, sob pena de se propiciar injustiças e comprometer os interesses das partes e de outras pessoas a elas interligadas.

O entendimento esboçado pelo Tribunal Paulista, no sentido de respeitar as regras inicialmente traçadas pelas partes em contratos de locação de imóveis para a finalidade não residencial ou comercial, aparenta estar alinhado com os princípios contratuais, principalmente o “pacta sunt servanda” e com o princípio da autonomia da vontade das partes.

Do exposto, conclui-se que juntamente à ocorrência de um fato superveniente e extraordinário à contratação, deve estar comprovada documentalmente a onerosidade excessiva, ou seja, o fato de a parte devedora de uma obrigação passar a ter maior sacrifício econômico ou impossibilidade financeira em cumpri-la, bem como comprovar que o credor de referida obrigação obterá uma vantagem extrema, em detrimento do sacrifício do devedor.

#### 5. REFERÊNCIAS

GOMES, Orlando. *Contratos*. 25<sup>a</sup>. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, vol. 3. 12<sup>a</sup>. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil. Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos*. 28<sup>a</sup>. ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2008.