



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2023.0000814796

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031225-26.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII, é apelado ANIS RAZUK INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Em julgamento originário, o Relator sorteado negava provimento ao recurso, e a 2ª Juíza e o 3º Juiz davam provimento. Em julgamento ampliado, o 4º Juiz deu provimento em parte ao recurso, e o 5º Juiz acompanhou a divergência. Portanto, por maioria de votos, deram provimento ao recurso. Redigirá o acórdão a 2ª Juíza, e declararão voto vencido o Relator sorteado e o 4º Juiz."

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SILVIA ROCHA, vencedor, MÁRIO DACCACHE, vencido, NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E FABIO TABOSA.

São Paulo, 22 de agosto de 2023

SILVIA ROCHA
RELATORA DESIGNADA
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado
Apelação nº 1031225-26.2021.8.26.0506
6ª Vara Cível de Ribeirão Preto
Apelantes: Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. e outra
Apelada: Anis Razuk Indústria e Comércio Ltda
Juiz de 1ª Instância: Mayra Callegari Gomes de Almeida
Voto nº 36600.

- Locação de imóvel comercial – Ação de revisão de contrato – Pretensão de substituição do índice de correção de aluguel – Os artigos 317 e 478 do Código Civil autorizam, por motivos imprevisíveis, a readequação das prestações - Ausência, porém, de demonstração de causa para a revisão pretendida, no caso concreto, porque não houve quebra da base objetiva do contrato – Pedido improcedente – Recurso provido.

Insurgem-se as rés, em ação revisional de contrato de locação, contra a r. sentença de fls. 263/265, integrada pela decisão de fl. 310, que julgou procedente o pedido, para condenar as rés à obrigação de substituir definitivamente o índice de atualização monetária do contrato para o IPCA, a partir de julho de 2021, bem como a devolver à autora valores pagos a mais, após a alteração do índice.

As apelantes alegam, em síntese, que não há fundamentos para sustentar a substituição do índice de correção do contrato, porque concedeu isenções e descontos, durante a pandemia, para mitigar prejuízos experimentados pelos lojistas do centro comercial, não havendo necessidade de intervenção judicial para modificação dos termos contratados entre as partes, uma vez que o art. 18 da Lei de Locações permite aos contratantes estabelecer a forma de reajuste contratual. Subsidiariamente, defende a inaplicabilidade da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva – artigos 317, 478 e 479 CC –, afirmando que a variação do índice de correção será compensada no curso do contrato, no período em que a atualização for mais favorável ao locatário.

Recurso tempestivo e preparado.

Houve resposta (fls. 318/331).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É o relatório.

Embora seja fato público e notório a crise financeira causada pela pandemia da COVID-19, a autora não comprovou o seu faturamento no período, para demonstrar eventual queda ou prejuízo, o que se faria com documento contábil.

Se não bastasse, depreende-se da contestação (fls. 102/118) que, de abril de 2020 a setembro de 2021, o shopping abriu mão de receber mais de sete meses de aluguel, mediante isenções e descontos, e a autora faturou mais de treze milhões de reais.

Na réplica, a autora não negou nenhum dos referidos dados e não veio, mais uma vez, prova da afirmada redução no faturamento.

As circunstâncias revelam que as concessões realizadas pelas rés, bastante consideráveis, atenderam à situação excepcional da pandemia da COVID-19, pois refletiram observância às restrições e aos prejuízos suportados pela autora no período, mantendo o equilíbrio na relação contratual.

Os muitos descontos e benefícios impediram que o índice de correção contratado implicasse, repito, desequilíbrio exacerbado na relação mantida pelas partes, não se justificando a alteração do índice de reajuste anual do aluguel contratado.

Isto porque, apesar de ser notória a elevação do IGP-DI no período da pandemia, o fato é que à autora foram concedidos tantos e sucessivos descontos que a elevação do índice não a afetou de modo considerável.

Depois, o mesmo índice sofreu queda também considerável, após a pandemia, de modo que se compensaram os efeitos da inicial elevação, não havendo, por tudo, causa para a revisão do contrato.

Deve se observar, ademais, que não há ilegalidade no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

dispositivo contratual que elegeu o IGP-DI como fator de atualização do aluguel, a cujo pagamento se obrigou a autora.

Além disso, a diferença de variações entre índices de reajustes não autoriza, por si só, a troca do indexador, sob pena de gerar insegurança jurídica e instabilidade nas relações contratuais e sociais.

A revisão contratual está reservada a situações excepcionais, na forma do que define o artigo 421-A, inciso III, do Código Civil, devendo prevalecer o princípio da intangibilidade do conteúdo do contrato e, no caso específico, o da livre manifestação de vontade das partes, a qual se direcionou para eleger o IGP-DI como indexador, especialmente porque, diante de tudo quanto foi dito, não houve quebra da base objetiva do contrato.

Sendo assim, apesar da notória imprevisão da pandemia do coronavírus, não ficou comprovada nenhuma hipótese dos artigos 317 e 478 do Código Civil, o que afasta a pretendida revisão contratual.

A solução não se altera por eventual lucro das rés, porque importa a relação contratual entre as partes, que, repita-se, apesar dos efeitos da pandemia da COVID-19, não se revelou excessivamente onerosa a uma das contratantes.

Assim sendo, revoga-se a tutela antecipadamente concedida, julgam-se improcedentes os pedidos e condena-se a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e de honorários de sucumbência de 10% do valor atualizado da causa.

Diante do exposto, dá-se provimento ao apelo.

SILVIA ROCHA
Relatora designada