



ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 5040362-46.2020.8.24.0023/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA DENISE VOLPATO **APELANTE:** ----- (AUTOR) **ADVOGADO(A):** LUCAS COELHO REMOR (OAB SC029747) **ADVOGADO(A):** ALEX DOS SANTOS BARTELL (OAB SC027936) **APELADO:** ----- (RÉU) **ADVOGADO(A):** CARLOS EDUARDO MARINHO (OAB SC024280) **ADVOGADO(A):** JULIANO CONRADO BIZATTO (OAB SC025706) **ADVOGADO(A):** WILLIAN LOFY (OAB SC021975)

EMENTA

APELAÇÕES CÍVEIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL COMERCIAL (ESPAÇO COMERCIAL EM AMBIENTE DE *COWORKING*). FEITOS CONEXOS. AÇÃO DE DESPEJO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COM CONSIGNAÇÃO DE PAGAMENTO E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. JULGAMENTO CONJUNTO.

RECURSO DA LOCADORA. AUTOS N. 5040362-46.2020.8.24.0023.

PLEITO DE ALTERAÇÃO DO TERMO FINAL DA LOCAÇÃO PARA QUE SEJA CONSIDERADA COMO DATA DE RESCISÃO CONTRATUAL AQUELA CONSTANTE DO TERMO DE EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE IMISSÃO DE POSSE (18/12/2020). INSUBSISTÊNCIA. EXTINÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL EVIDENCIADA NO MOMENTO EM QUE AS PARTES EFETUARAM TROCA DE MENSAGENS DE NOTIFICAÇÕES EXTRAJUDICIAIS. NOTIFICAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL EXPEDIDA PELA LOCATÁRIA E CONTRANOTIFICAÇÃO POR PARTE DA LOCADORA. POSSE DO ESPAÇO PELA LOCADORA EVIDENCIADA NA CONTRANOTIFICAÇÃO. COBRANÇA DE MONTANTES DEVIDOS A TÍTULO DE ALUGUÉIS, TRIBUTOS, MULTAS, REPAROS DO IMÓVEL E DEMAIS ENCARGOS INERENTES À RESCISÃO ANTECIPADA. DOCUMENTO DATADO DE 05/05/2020. SENTENÇA MANTIDA NO PONTO.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

RECURSO DA LOCATÁRIA. AUTOS N. 5052042-28.2020.8.24.0023.

PLEITO DE REFORMA DA SENTENÇA PARA DETERMINAR A RESCISÃO CONTRATUAL POR CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR, COM DETERMINAÇÃO DE LIMITAÇÃO DO MONTANTE DEVIDO CORRESPONDENTE A 50% DOS ALUGUÉIS DE JANEIRO E FEVEREIRO, ALÉM DA FRAÇÃO CORRESPONDENTE A OITO DIAS DE ALUGUEL EM MAIO DE 2020. INSUBSISTÊNCIA. SITUAÇÃO DE EMERGÊNCIA SANITÁRIA GERADA PELO CORONAVÍRUS QUE ATINGE, DE FORMA IGUALITÁRIA AMBOS OS CONTRATANTES (LOCADOR E LOCATÁRIO). ONEROSIDADE EXCESSIVA EM DECORRÊNCIA DAS RESTRIÇÕES NÃO EVIDENCIADA. EXEGESE DO ART. 478 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO DA CONDENAÇÃO SUCUMBENCIAL ACESSÓRIA. EXEGESE DO ARTIGO 85, § 11, DO CPC.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso da locadora e negar-lhe provimento, bem como, conhecer do recurso da locatária e negar-lhe provimento. Com fundamento no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majora-se o percentual de sucumbência de ambas as partes para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 24 de junho de 2025.

Documento eletrônico assinado por **DENISE VOLPATO, Desembargadora Relatora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **6102703v12** e do código CRC **e0186c94**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): DENISE VOLPATO Data e Hora: 24/06/2025, às 17:27:31

5040362-46.2020.8.24.0023

6102703 .V12