



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

**Agravo de Instrumento nº 2261243-29.2020.8.26.0000**

**Relator(a): LUIS FERNANDO NISHI**

**Órgão Julgador: 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

Vistos.

I. É fato público e notório que o mundo e, especificamente o país, passam por uma pandemia em decorrência do novo coronavírus (Covid-19), decretada pela Organização Mundial de Saúde, e que foram tomadas várias medidas governamentais (Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020) a fim de garantir o isolamento social e evitar a propagação do vírus, entre elas o fechamento de inúmeros estabelecimentos comerciais considerados “serviços não essenciais”, o que incluiu os *Shoppings Centers*.

Por força da “quarentena”, imposta pela Lei Federal nº 13.979/2020 e Decreto Estadual nº 64.881/2020, a autora ficou impossibilitada de utilizar o imóvel para o desenvolvimento da sua atividade empresarial (petshop), com reflexos diretos sobre o seu faturamento.

Assim, é plausível a alegação de onerosidade excessiva do valor do aluguel vigente, pois depende do faturamento para pagamento das despesas operacionais do negócio (salários de funcionários, fornecedores, aluguéis, tributos, etc).

Ademais, o art. 22, I, da Lei nº 8.245/91 estabelece que o locador é obrigado a “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina”. Enquanto perdurar a quarentena, o imóvel, por motivo de força maior, não conseguirá servir ao fim para o qual foi locado.

Não se olvida de que a impossibilidade de utilização



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

do imóvel é superveniente e decorre de determinação sobre a qual o locador não tem responsabilidade. Mas o fato é que o imóvel, nesse período, não pode servir ao objetivo que ensejou a locação, caracterizados motivos imprevisíveis e inevitáveis para a incidência do disposto no art. 317 do CC.

Consequentemente, não parece razoável, à primeira vista, a manutenção do mesmo valor de aluguel nesse período, vislumbrando-se a probabilidade da pretensão de revisão do valor do aluguel, com modificação equitativa das obrigações anteriormente assumidas, de modo a alcançar um novo equilíbrio, conforme se extrai dos arts. 478, 479 e 480 do CC.

Vale ressaltar que tramita no Congresso Nacional o “Projeto de Lei nº 936/2020”, que pretende alterar a Lei nº 8.245/91, permitindo a suspensão do pagamento do aluguel para as locações não residenciais enquanto durarem as medidas de enfrentamento da pandemia.

Por outro lado, considerando que o locador foi igualmente atingido pela situação imprevista, não se vislumbra, *prima facie*, probabilidade da pretensão de isenção total do locativo. Mormente porque a agravante manteve algum faturamento, ainda que reduzido, após a reabertura parcial do *shopping center* a partir de 15/06/2020, com o ingresso do município na fase laranja do denominado Plano SP (Decreto Estadual nº 65.014/2020).

Assim, considerando a redução considerável do faturamento obtido pela locatária durante o período de 20/03/2020 a 15/06/2020, e considerando, ainda, que o contrato prevê, como obrigação acessória, o pagamento das despesas condominiais e do fundo de promoção (cláusulas 6<sup>a</sup> e 7<sup>a</sup> - fl. 24 dos autos de origem), entendo razoável a redução do locativo para 50% do valor contratualmente estipulado, acrescido do pagamento dos demais encargos de locação, tais como luz, água, condomínio e fundo de publicidade.

Ressalte-se que os encargos acessórios são voltados ao custeio das despesas inerentes à própria manutenção e



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

conservação do imóvel locado, sendo que alguns têm correlação direta com o consumo individualizado da locatária, cujo pagamento não pode ser adiado.

**II.** Assim, diante da relevância dos fatos, **defiro parcialmente o efeito suspensivo/ativo pleiteado** para determinar a redução do aluguel para 50% do valor contratualmente estipulado, enquanto perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020), afastando-se a possibilidade de negativação da locatária em razão dos débitos pretéritos durante o mesmo período, e manter a obrigação de pagamento dos demais encargos de locação, tais como luz, água, condomínio e fundo de publicidade.

**III.** Intime-se a parte agravada, para que responda no prazo de 15 dias, facultando-lhe juntar a documentação que entender necessária ao julgamento do recurso.

**IV.** Manifestem-se os interessados, em cinco dias, sobre eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, do Órgão Especial deste Tribunal, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011 e em vigor desde 26 de setembro de 2011. O silêncio será compreendido como concordância.

**V. Comunique-se**

**VI. Int.**

São Paulo, 16 de novembro de 2020.

**LUIS FERNANDO NISHI**  
**Relator**