



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Nº: **1030378-15.2020.8.26.0100**

Classe – Assunto: **Revisional de Aluguel**

Requerente _____

Requerido _____

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mario Chiuvite Júnior

VISTOS.

Trata-se de **ação revisional de aluguel com pedido de tutela provisória de urgência** ajuizada por _____, **nome fantasia** _____ contra _____, aduzindo, em síntese, em sua peça de introito, que as partes celebraram instrumento particular de aditamento, prorrogação, retificação e ratificação de contrato de locação e outras avenças, por meio do qual o réu cedeu em locação o salão comercial 41T pelo valor de aluguel mínimo mensal de R\$ 10. 633,00 ou 0,5% sobre o faturamento bruto. Aduz a parte autora que até o presente momento sempre cumpriu com suas obrigações pontualmente, tendo restado inadimplente diante dos cancelamentos em massa ocorridos com o início da pandemia de coronavírus já no começo deste ano de 2020. Sustenta também a parte autora que é público e notório o caos instaurado em razão do mencionado vírus, que causa a doença COVID-19, especialmente a partir de fevereiro e março de 2020 sendo classificada, pois, tal situação de pandemia pela Organização Mundial da Saúde (OMS), em face da disseminação global. Dessarte, o número de infectados cresce exponencialmente, sendo de conhecimento mundial as políticas adotadas para conter a disseminação em que ocorrem suspensão de aulas, cultos, viagens, eventos musicais e esportivos, dentre outras medidas aplicadas em diversos estados do Brasil e no mundo, bem como com a recomendação de quarentena domiciliar. Afirma a parte autora que,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
- Ramais: 6172 e 6173. - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

em razão da natureza das restrições, sobreveio uma queda exorbitante na circulação de clientes em bares, restaurantes, shoppings centers e no comércio em geral. De maneira concomitante com as restrições impostas, houve a queda de faturamento das empresas de pequeno, médio e grande porte, tendo estas que se adequarem à nova realidade. Neste sentido, declara a parte autora que o seu faturamento sofreu queda brusca e repentina em dois momentos distintos, isto porque em fevereiro de 2020 já se observava o afastamento dos consumidores, vindo a situação a ficar ainda pior quando da edição do Decreto estadual que determinou o fechamento do comércio com efeitos a partir de 18.03.2020. Atualmente, ressalta a parte autora que acerca das medidas adotadas pelo Poder Público Paulista extrai-se que foi amplamente divulgada a publicação da restrição drástica de circulação de pessoas pelo Decreto número 64881 de 22 de março de 2020, o qual determinou a medida de quarentena em todo o território estadual, estabelecendo o fechamento das atividades e dos serviços privados não essenciais, tais como os de shopping centers, restaurantes e de comércio em geral. Tal medida foi prorrogada por mais 15 dias, até 22.04.2020 e posteriormente recomendada a permanência da suspensão até o dia 30.04.2020, totalizando atualmente cerca de 43 dias de fechamento da atividade comercial, prorrogações estas que podem se suceder, dependendo da extensão da retomada pandemia. A consequência desta situação, segundo expõe a parte autora em sua inicial, é uma queda brusca no seu faturamento, inclusive com o consequente comprometimento em honrar o pagamento de seus colaboradores, tratando-se este de verba de natureza alimentar. Neste sentido, entende a requerente que faz jus a redução proporcional do aluguel e do condomínio, bem como da isenção do fundo de promoções pago ao réu, com relação aos meses de março e abril e enquanto perdurarem as suspensões de sua atividade. Salienta a autora que não houve acordo nesse sentido entre as partes, eis que embora a autora tivesse enviado e-mail com proposta de renegociação de aluguel face aos problemas enfrentados no ano de 2020, em 11.03.2020, não teve sua solicitação atendida, recebendo apenas proposta com redução de 50% do aluguel e taxa de administração, condicionando a sua adimplência, o que não ocorre desde o mês de março de 2020, exatamente pelas razões já acima expostas. Esta, em síntese, a razão para a propositura desta ação, bem como para o pleito de tutela antecipada.

Com fundamento no artigo 300 do novel Código de Processo Civil, em sede de cognição de ordem sumária, impõe-se neste momento processual a concessão da tutela antecipada requerida. Faz-se mister consignar, em tal diapasão, que o artigo 300 do novel CPC dispõe que, *in verbis*: “A tutela de urgência será concedida quando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.”

A probabilidade do direito invocado resulta da descrição acerca do estado atual por que passa o Brasil com a pandemia de coronavírus, vitimando inúmeras pessoas a cada dia, com praticamente paralisa da atividade econômica nacional e estadual, com vários estabelecimentos fechados em face do necessário e obrigatório isolamento das pessoas com o escopo precípua de evitar a propagação ainda maior da indigitada doença, para que vidas sejam poupadas, sendo a vida, conforme é cediço, à luz do preconizado pelo artigo 5º. da CF, o bem maior de que dispõe a pessoa humana, afigurando-se relevantes os argumentos expendidos na inicial, formulando-se cognição sumária de modo perfunctório a propósito. Em tal senda, faz-mister assinalar que, no estado de São Paulo, sobreveio o Decreto 64.881 de 22 de março de 2020, que, em seu artigo primeiro, restringiu o atendimento presencial ao público, no tocante ao ingresso a estabelecimentos denominados de restaurantes e de comércio em geral, o que atinge frontalmente a atividade econômica desenvolvida pelo autor. Ademais, os documentos de fls. 35-48 descrevem a relação locatícia firmada entre as partes, levando em consideração certamente a situação existente no momento da celebração da avença que permitia o cumprimento contratual pela autora, o que não ocorre ao menos no presente momento devido aos efeitos gravosos da aludida pandemia aos contratos e relações jurídicas em geral, estando, outrossim, o réu certamente ciente da presente situação por que passa o país, em virtude das sérias dificuldades decorrentes do evento fortuito representado pela pandemia de coronavírus, restando, pois, evidenciada a probabilidade do direito invocado em sede de juízo não exauriente ora formulado. A respeito, revela-se imperioso acrescentar, à guisa de elucidação, que o caso fortuito ou força maior exclui a responsabilidade da parte que não deu causa ao seu advento, consoante preceitua o artigo 393 do Código Civil *in verbis*: “ **O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.**”. Evidente que, quando da celebração da avença contratual mencionada na exordial, o autor não tinha como prever o advento de uma pandemia dessa envergadura que iria atingir em cheio sua atividade econômica, praticamente paralisando-a; é neste momento que o Estado deve atuar para fins de equilibrar as relações jurídicas em geral, no sentido de, de forma proporcional e razoável, conforme alude o artigo oitavo do CPC, no caminho de salvaguardar o interesse público, evitar maiores e profundos prejuízos a todos, mormente àqueles que se mostram mais vulneráveis na relação jurídica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

estabelecida, nos termos dos preceitos que devem orientar a relação jurídica de consumo, de acordo com o normatizado pelo artigo 4º. do Código de Defesa do Consumidor.

A respeito da extensão do conceito de probabilidade do direito invocado, para fins de concessão da tutela provisória, impende transcrever a abalizada lição do mestre Cândido Rangel Dinamarco, em suas Instituições de Direito Processual Civil, volume III, 2017, Malheiros Editores, página 857: “A probabilidade de existência do direito à tutela, a que tradicionalmente se atribui a denominação de *fumus boni iuris*, será resultante dos fatos narrados e dos documentos que os apoiam, em associação às razões jurídicas convergentes à existência do direito. Probabilidade é mais que mera *possibilidade* e menos que a *certeza* para decidir em caráter definitivo. Conceitua-se como a preponderância de elementos *convergentes* à aceitação de uma proposição, sobre os elementos *divergentes*.”

O perigo de dano a eventual direito da parte autora decorre do fato de a não concessão da presente medida, neste momento processual, poder acarretar-lhe evidentes e sérios prejuízos à sua subsistência, manutenção, bem como em absoluto respeito aos direitos de seus funcionários que devem ser garantidos ao máximo, à vista sempre da salvaguarda dos interesses daqueles menos protegidos com recursos diante desta imprevisível pandemia. Impende consignar que as medidas ora determinadas nesta decisão afiguram-se razoáveis e proporcionais, com fulcro no preceituado pelo artigo 8º do CPC, mormente a fim de manter a integridade financeira da autora, garantindo-lhe a possibilidade de pleno funcionamento após a passagem desta crise, em atenção precipuamente à função social da empresa, nos termos do artigo 421 do Código Civil, com vistas a salvaguardar também os empregos envolvidos.

Ante o acima exposto, a fim, mormente, de evitar perecimento de eventual direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, **defiro a tutela provisória de urgência antecipada para determinar imediatamente que a parte ré se abstenha de inscrever o nome da autora e dos seus fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, em relação a débitos referentes à competência do mês de março a 31 de dezembro de 2020, com a isenção dos alugueis até a perdurarem os efeitos da pandemia (31.12.2020), considerando ser a autora do setor de turismo, com a cobrança do aluguel no percentual sobre o faturamento bruto em 0,5%, excluindo-se o aluguel mínimo, consoante o pleito de fls. 24, item “d”, até a**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

aludida data de 31.12.2020, com carência no pagamento até 31.12.2020 e posterior parcelamento dos alugueis vencidos a serem pagos junto com os vincendos ao limite de 15% de cobrança mensal, com a suspensão da exigibilidade da taxa de promoções e propaganda (FPP) até o dia 31.12.2020, com a também isenção da cobrança do 13º. aluguel de dezembro de 2020, com a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento, sendo esta no mês de março (vencimento em abril de 2020) no percentual de 66%, devendo o réu repetir esta prática quantas vezes for necessário até a reabertura integral do Shopping, devendo o réu emitir novo boleto para pagamento ao autor, de acordo com o teor desta decisão, no prazo de cinco dias úteis a contar da respectiva ciência desta decisão, sob pena de multa diária de R\$ 3.000,00 (três mil reais) com espeque no disposto no artigo 537 do CPC, no sentido de se permitir o pronto cumprimento pelo réu desta ordem judicial, sendo tal valor de multa razoável e proporcional, servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como decisão/ofício a ser instruída pela parte autora ou por seus advogados junto ao réu.

De outro turno, a despeito da situação relatada na inicial e ora reconhecida neste decisório, não se defere os favores legais da justiça gratuita ao autor, nos termos do artigo 98 do CPC, posto que a parte autora demonstra, pela extensão e valores dos negócios jurídicos celebrados com o banco-réu, ostentar situação econômica não compatível com o deferimento de tal justiça gratuita, à luz também do previsto no artigo 5º., inciso LXXIV da CF. Por outro lado, considerando a situação momentânea por que passa o autor, devido à situação ocasionada pela pandemia de coronavírus, que é transitória, defiro-lhe o recolhimento diferido, a final, das custas processuais com arrimo no artigo 5º. da Lei Estadual número 11.608 de 2003.

Diante das especificidades da causa, considerando a ausência, por ora, de estrutura deste Tribunal de Justiça para a realização de audiências de conciliação compatíveis com o volume de demandas diariamente distribuídas, com inegável prejuízo ao direito fundamental à duração razoável do processo, de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise acerca da conveniência da audiência de conciliação (Código de Processo Civil, artigo 139, inciso VI e Enunciado número 35 da ENFAM), ressalvando-se a inexistência de nulidade quando não houver prejuízo às partes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
- Ramais: 6172 e 6173. - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

Cite-se para apresentação de contestação no prazo de quinze dias, por carta, com AR, seguindo pelo procedimento comum.

A ausência de contestação implicará em revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos acostados aos autos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º. do Código de Processo Civil, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 de tal caderno processual.

Intimem-se.

São Paulo, 13 de abril de 2020

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**