



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, ., Jd. Santana - CEP
 13088-901, Fone: (19) 3756-3622, Campinas-SP - E-mail:
 campinas8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1010893-84.2020.8.26.0114**
 Classe - Assunto **Tutela Cautelar Antecedente - Liminar**
 Requerente:
 Requerido: **Administradora Shopping**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Bruna Marchese e Silva**

Vistos.

1 – INTIME-SE a parte demandante para que emende a inicial, providenciando a comprovação do recolhimento das custas judiciais, despesas processuais, bem como da taxa previdenciária relativa à procuração ad judicium, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de extinção do processo, por falta de pressuposto processual, sem nova intimação.

2 – Trata-se de apreciar pedido de tutela cautelar formulado por ... em face de **ADMINISTRADORA SHOPPING** ..., objetivando, em suma, a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias decorrentes do contrato de locação firmado com a parte ré, incluindo o pagamento de aluguel mínimo mensal, condomínio e fundo de promoção e propaganda, pelo período de três meses, podendo ser prorrogado caso comprovada a instabilidade decorrente da pandemia ou impossibilidade de ingresso no centro comercial.

Fundamento e Decido.

Segundo a nova sistemática processual, a tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência; a tutela provisória de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, ., Jd. Santana - CEP
 13088-901, Fone: (19) 3756-3622, Campinas-SP - E-mail:
 campinas8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

urgência pode ser de natureza **cautelar** ou **satisfativa**, a qual pode ser concedida em caráter **antecedente** ou **incidental** (CPC, artigo 294).

O regime geral das tutelas de urgência está preconizado no artigo 300 do Código de Processo Civil que **unificou** os pressupostos fundamentais para a sua concessão: “A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a **probabilidade do direito** e o **perigo de dano** ou o **risco ao resultado útil do processo**.” (grifei e destaquei).

Daniel Mitidiero ensina que: “No direito anterior a antecipação da tutela estava condicionada à existência de “prova inequívoca” capaz de convencer o juiz a respeito da “verossimilhança da alegação”, expressões que sempre foram alvo de acirrado debate na doutrina (Luiz Guilherme Marinoni, *Antecipação da Tutela cit.; Daisson Flach, A Verossimilhança no Processo Civil, Ed. RT; o nosso, Antecipação da Tutela* – *Da Tutela Cautelar à Técnica Antecipatória cit.*). Com isso, o legislador procurou autorizar o juiz a conceder “tutelas provisórias” com base em cognição sumária, isto é, ouvindo apenas uma das partes ou então fundado em quadros probatórios incompletos (vale dizer, sem que tenham sido colhidas todas as provas disponíveis para o esclarecimento das alegações de fato, conforme o clássico conceito de cognição sumária de Hans Karl Briegleb, *Einleitung in die Theori der summarischen Processe, Bernhard Tauchitz*). A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder a “tutela provisória”.” (em Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil, coordenação de Teresa Arruda Alvim Wambier, Fredie Didier Jr., Eduardo Talamini e Bruno Dantas, Thomsom Reuters RT, página 782).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, ., Jd. Santana - CEP
 13088-901, Fone: (19) 3756-3622, Campinas-SP - E-mail:
 campinas8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Cândido Rangel Dinamarco, quanto ao tema, aduz que o *fumus boni iuris* (fumaça do bom direito): *“É a aparência de que o demandante tem o direito alegado, suficiente para legitimar a concessão de medidas jurisdicionais aceleradas quer de natureza cautelar, quer antecipatória. Resolve-se em mera probabilidade, que é menos que a certeza subjetiva necessária para decidir o mérito, porém mais que a mera verossimilhança. O art. 273, caput, do Código de Processo Civil dá a impressão de exigir mais que essa probabilidade, ao condicionar as antecipações tutelares à existência de uma prova inequívoca – mas pacificamente a doutrina e todos os tribunais se satisfazem com a probabilidade. Consiste esta na preponderância dos motivos convergentes à aceitação de determinada proposição, sobre os motivos divergentes. Essa é menos que a certeza, porque, lá, os motivos divergentes não ficaram afastados, mas apenas suplantados; e mais que a mera verossimilhança, que se caracteriza pelo equilíbrio entre os motivos convergentes e motivos divergentes. Na prática, o juiz deve raciocinar mais ou menos assim: se eu fosse julgar agora, minha vontade seria julgar procedente a demanda.”* (Vocabulário do processo civil, Malheiros, páginas 338/339).

E o *periculum in mora* ou perigo na demora, segundo também Cândido Rangel Dinamarco: *“Consiste na iminência de um mal ou prejuízo, causado ou favorecido pelo correr do tempo (o tempo-inimigo, de que falava Carnelutti), a ser evitado mediante as providências que o juiz determinará. Embora seja inevitável alguma dose de subjetivismo judicial na apreciação do periculum, sugere-se que o juiz leve em conta o chamado juízo do mal maior, em busca de um legítimo equilíbrio entre as partes indagando, em cada caso, se o autor sofreria mais se nada fosse feito para conter os males do tempo, ou se sofreria mais o réu em virtude da medida que o autor postula.”* (op. cit., páginas 381/382).

Assim, em um juízo de **cognição sumária (superficial)**, verifico a existência de elementos de prova que convergem ao reconhecimento da veracidade dos fatos pertinentes e evidenciam a **probabilidade do direito material** – (*fumus*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, ., Jd. Santana - CEP
 13088-901, Fone: (19) 3756-3622, Campinas-SP - E-mail:
 campinas8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

boni iuris ou plausibilidade do direito substancial afirmado) e o **perigo de dano** (perigo na demora ou *periculum in mora*).

Com efeito, considerando o contrato de locação firmado entre as partes (fls. 24/28), bem como a determinação de fechamento dos shoppings em razão da pandemia decorrente do Coronavírus, resta evidenciada a probabilidade do direito no presente caso ante a aplicação da teoria da imprevisão.

Outrossim, o perigo de dano consiste no iminente risco de ruína econômica em caso de manutenção do pagamento de aluguel mínimo mensal e fundo de promoção e propaganda nos termos do contrato, ante a impossibilidade da parte auferir rendimentos no citado período.

Contudo, no tocante ao pagamento do valor do condomínio, reputo que este **não pode ser afastado**, uma vez que envolve despesas devidas em razão da manutenção do shopping.

Por fim, em relação ao **período de suspensão da exigibilidade** dos pagamentos referentes ao pagamento do aluguel mínimo e fundo de promoção e propaganda, considerando que a excepcionalidade da medida decorre da excepcionalidade da presente situação, tal suspensão deverá ocorrer enquanto a medida de determinação de fechamento dos shoppings em razão da pandemia permanecer.

Assim, **DEFIRO PARCIALMENTE** a tutela de urgência, a fim de determinar a **SUSPENSÃO** da exigibilidade dos pagamentos referentes ao aluguel mínimo mensal e fundo de promoção e propaganda do contrato de locação firmado, enquanto a determinação de fechamento do shopping em razão da pandemia permanecer.

Sem prejuízo, nos termos do artigo 306 do Código de Processo Civil, cite-se o réu para, no prazo de 5 (cinco) dias, contestar o pedido e indicar as provas que pretende produzir, constando do mandado que não sendo contestado o pedido, os fatos alegados pelo autor presumir-se-ão aceitos pelo réu como ocorridos, caso em que o juiz decidirá dentro de 5 (cinco) dias (CPC, artigo 307).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
8ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, ., Jd. Santana - CEP
 13088-901, Fone: (19) 3756-3622, Campinas-SP - E-mail:
 campinas8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A tutela cautelar deverá ser efetivada no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de cessão de sua eficácia (CPC, artigo 309, II).

Nos termos do artigo 308 do Código de Processo Civil, efetivada a tutela cautelar, o pedido principal terá de ser formulado pelo autor no prazo de 30 (trinta) dias, caso em que será apresentado nos mesmos autos em que deduzido o pedido de tutela cautelar, não dependendo do adiantamento de novas custas processuais, sob pena de cessão de eficácia da tutela cautelar, *ex vi* do disposto no artigo 309, inciso I, do Código de Processo Civil, e extinção do processo.

Formulado o pedido principal pelo autor, intime-se o réu na pessoa do advogado constituído nos autos ou pessoalmente e pelo correio (CPC, artigos 247 e 248) se não estiver representado em juízo para oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias (CPC, artigo 335). Caso o réu não esteja representado nos autos por advogado constituído, o prazo para contestar será contado na forma do artigo 335, III, combinado com o artigo 231.

Deixo de designar a audiência de conciliação a que alude o artigo 334 do Código de Processual Civil por não vislumbrar na espécie a possibilidade de composição consensual.

Intime-se.

Campinas, 30 de março de 2020.

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