



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3^a VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375 - São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003243-85.2020.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Tutela Antecipada Antecedente - Liminar**
 Requerente: **Via Varejo S/A**
 Requerido: **Casas Bahia Comercial Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA**

Vistos.

É fato notório que, em razão da pandemia do novo coronavírus, diversas esferas do Poder Executivo têm decretado medidas restritivas à circulação de pessoas e ao funcionamento de estabelecimentos comerciais, com o fechamento daqueles considerados não essenciais. Tais medidas inibem ou reduzem atividades econômicas e produtivas e afetam diversos negócios jurídicos, haja vista o impacto financeiro causado seja na base contratual, ou seja, nas razões determinantes do vínculo, ou na aptidão econômico-financeira de agentes produtivos, atingidos pela abrupta do consumo.

Várias iniciativas estão sendo tomadas, pelas autoridades governamentais, pelos meios produtivos e pela sociedade civil, no intuito de proteger a saúde da população e também de minimizar os impactos sociais e econômicos decorrentes da pandemia. Dentre as iniciativas no âmbito legislativo, refiro o Projeto de Lei nº 1.179/20, de autoria do Senador Antonio Anastasia, com o objetivo de instituir normas de caráter transitório e emergencial para a regulação de relações jurídicas de Direito Privado neste período que é transitório e que, esperamos, seja logo superado.

A autora é varejista de eletroeletrônicos e pretende a suspensão de exigibilidade de aluguéis ou, subsidiariamente, a redução do valor. Consta que está fazendo o mesmo em mais de 1.020 lojas físicas fechadas por conta de medidas de quarentena em todo país, como uma forma de lidar com a queda de 50% de sua receita, segundo duas fontes com conhecimento do assunto, e também postergando o pagamento de fornecedores (fonte: <https://exame.abril.com.br/negocios/via-varejo-pede-suspensao-de-alugueis-para-enfrentar-queda-da-receita/>).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3^a VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375 - São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

É crível, evidente até, estar sofrendo uma queda abrupta de faturamento em decorrência da quarentena instituída no Estado de São Paulo (Decreto nº 64.881/20), com a suspensão de atendimento presencial em seu estabelecimento, dedicando-se apenas às vendas em plataforma na rede mundial de computadores. Por consequência disso, terá dificuldades em honrar compromissos, por exemplo a folha de salários, tributos, fornecedores e, no que mais interessa à presente demanda, o aluguel do imóvel onde instalada.

É difícil estimar o nível de redução do faturamento e a própria recuperação da economia, pois certamente este momento vai passar, mantra hoje tão repetido.

A despeito da novidade da questão, já se discutem os reflexos da pandemia nos contratos de locação: *"As empresas que não são proprietárias dos imóveis em que localizados seus empreendimentos são obrigadas a arcar com as despesas em razão dos contratos firmados com os locadores dos respectivos imóveis. A questão que se impõe resolver é como ficam esses contratos diante do impacto ocasionado pela pandemia, em especial, frente às decisões governamentais que determinam a suspensão das atividades empresariais. Devem os locatários continuar a arcar com os aluguéis nos termos acordados ou há possibilidade de revisão dos contratos de locação em vigor? É inegável que o princípio do pacta sunt servanda (princípio da força obrigatória do contrato), está em vigor no Brasil, visto que é essencial à segurança jurídica. Entretanto, reconhece-se que, há muito, não constitui princípio absoluto. De acordo com o ordenamento jurídico brasileiro, cuja inspiração advém de modelos europeus, é possível a revisão judicial em função de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis que acarretem a uma das partes prestação excessivamente onerosa"* (O novo coronavírus e a revisão dos contratos de locação, in <https://www.migalhas.com.br/depeso/322705/o-novo-coronavirus-e-a-revisao-dos-contratos-de-locacao>).

Em alguns países tem se discutido, de um modo geral, a proibição de ações de despejo, por exemplo solução preconizada por governos nos Estados Unidos e em países europeus, como Portugal, ou mesmo asiáticos, como Singapura. Além disso, há uma mobilização de habitantes de cidades como Nova York e Toronto para que os governos determinem moratória para os aluguéis e hipotecas.

Já na Alemanha, o governo adotou uma série de medidas que incluem a proibição da suspensão de contratos de inquilinos que tenham deixado de pagar. Ao mesmo tempo, autoridades do país reagiram com indignação ao anúncio de que as marcas globais de varejo Adidas e H&M suspenderiam o pagamento dos aluguéis de suas lojas no país, fechadas devido à pandemia do novo coronavírus. O ministro dos transportes alemão, Andreas Scheuer, disse ao jornal alemão Bild ter ficado muito desapontado com a decisão das empresas, que obtiveram grandes lucros em anos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375 - São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

recentes e ainda assim deixarão os proprietários dos imóveis às voltas com suas despesas durante a crise (fonte: <https://www.nexojornal.com.br/expresso/2020/04/02/Como-a-quest%C3%A3o-dos-alugu%C3%ADs-%C3%A9-tratada-durante-a-pandemia>).

Se não é possível afirmar pereptoriamente que a crise da COVID-19 recuperárá em todos os contratos e obrigações, é inevitável dizer que terá e já tem enorme impacto no comércio, por um espaço de tempo ainda indefinido, pois mesmo a reabertura de lojas, com a flexibilização das atividades produtivas e econômicas prestes a ser anunciada, será gradual e exigirá reorganização dos agentes econômicos e restabelecimento da confiança da população na minimização do risco à saúde e na manutenção de seu próprio poder aquisitivo.

Que os contratos de locação de estabelecimentos comerciais são e serão atingidos, isso é indubioso.

As soluções para eles e para tantos outros vínculos jurídicos deverão se assentar no ordenamento jurídico vigente, com o necessário cuidado técnico na adoção de regras.

A leitura do Código Civil leva aos seguintes dispositivos:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.

Art. 567. Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.

O contrato entre as partes é antigo e projetado para perdurar por vinte anos, haja vista a cláusula de renovação automática. Ninguém



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3^a VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375 - São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

imaginaria em seu início, em 2010, o enfrentamento de uma pandemia somente comparável, no aspecto sanitário, à gripe espanhola de 1918. O conceito de imprevisibilidade se faz presente.

Já se explanou a respeito do impacto contratual, decorrente da redução da capacidade de pagamento da locatária, seriamente atingida em seu faturamento. Tem e terá ainda o prédio sob sua posse e uso, mas dele não extrairá integralmente o proveito econômico visado, pois impedida de exercer o comércio presencial, impossibilitada de atender os consumidores localmente.

Não há culpa de qualquer das partes, pois trata-se de fenômeno alheio ao controle de ambas. A intervenção decorre de *fato do princípio*, ditado por interesses maiores, a saúde pública.

Não se pretende a resolução do contrato, mas apenas estabelecer-se algum equilíbrio nas prestações, durante o período da pandemia.

Afigura-se inviável a suspensão pura e simples da exigibilidade do pagamento, pois a credora dos aluguéis certamente também tem suas obrigações por cumprir. A concessão do privilégio de não pagar, induzir permitir-se a seu o credor o mesmo direito, de postergar o cumprimento de suas próprias obrigações, estabelecendo-se um efeito de resultado imprevisível, pois a coerência imporia tratamento similar a todos.

Se o imóvel fosse apresentado hoje ao mercado, ou não seria locado, por falta de interessados, ou seu valor locativo seria certamente inferior àquele contratado. Dificilmente haveria parâmetro, pois a impossibilidade de uso é parcial e temporária.

O desequilíbrio entre as prestações tende a perdurar por curto espaço de tempo, o que conduz a melhor reflexão em torno do artigo 567 do Código Civil, em princípio destinado a situações ocasionais e transitórias.

A teoria da imprevisão, decorrente do desenvolvimento teórico da cláusula *rebus sic stantibus*, refletindo sobre a economia ou sobre a execução do contrato, autoriza a sua resolução ou revisão, para ajustá-lo às circunstâncias supervenientes, a exemplo da correção do valor econômico (art. 317 do C. Civil). Sem deslembra previsões autorizadoras de resolução ou revisão dos termos da própria avença, nos termos dos artigos 478 a 480 do Código Civil.

Afigura-se viável comparar a espécie, de limitação da utilização do prédio locado, com a hipótese de deterioração, aludida no artigo 567 do Código Civil. Não há, é certo, deterioração física da coisa alugada, destruição parcial ou degeneração, mas ocorre, inegavelmente, uma depreciação do uso, gerando perda do sinalagma funcional do contrato que nasceu e estava equilibrado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3^a VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375 - São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

Em princípio, explica Nelson Rosenvald, a leitura do artigo [567 do Código Civil] sugere que diante da depreciação da funcionalidade do bem seja outorgado ao locatário o direito potestativo de reduzir proporcionalmente o valor locatício, ou resolver o contrato, extinguindo a relação contratual. Mas mesmo o exercício de uma "potestatividade" pode resultar em abuso do direito, quando a eleição da faculdade resolutória for exigida diante de uma insignificante avaria do bem, causada pelo decurso do tempo. Preservando a regra da proporcionalidade, a parte final deste artigo condiciona o exercício do direito potestativo extintivo à deterioração que retire da coisa "o fim a que se destinava". Assim, somente uma significativa depreciação material da coisa determinará a extinção do contrato. Caso contrário, atende-se ao princípio da conservação do negócio jurídico, prevalecendo a redução proporcional das prestações no restante do percurso contratual. (Código Civil Comentado, Coord. Min. Cezar Peluso, Editora Manole, 13^a edição, página 599).

Trago também a reflexão da Prof. Aline de Miranda Valverde Terra (professora da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) e da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio); Mestre e doutora em Direito Civil pela UERJ):

Cuida-se, com efeito, de situação análoga à deterioração inímputável da coisa, prevista no art. 567 do Código Civil, segundo o qual "se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava". De fato, "deterioraram-se", sem culpa do locatário, as faculdades a ele transferidas. Como se trata de deterioração temporária, a princípio, estaria vedada a resolução, a não ser que ficasse demonstrado que o prolongamento da situação excepcional somado à intensa restrição – ou mesmo supressão – das faculdades qualificam-se como deterioração tão drástica que a prestação parcial – ou seja, o que sobra do uso pelo tempo ainda restante do contrato – não atende efetivamente ao interesse do credor. De todo modo, apenas a análise cuidadosa dos termos do contrato e das circunstâncias fáticas concretas é que revelará se se trata, realmente, de hipótese de resolução.

No comum dos casos, portanto, haverá mera deterioração das faculdades do locatário, a autorizá-lo, por força do art. 567, a requerer a redução do valor do aluguel, mesmo que ainda não tenha transcorrido o prazo de 3 anos previsto no art. 19 da lei 8.245/91, já que aos contratos de locação comercial se aplica, supletivamente, o Código Civil.² O desafio, evidentemente, é calcular o valor da redução, que deverá levar em conta a composição do aluguel e ser proporcional à restrição sofrida pelo locatário. Note-se que mesmo nas situações em que a atividade do inquilino está suspensa, algum aluguel é devido, pois conserva, como já observado, a posse do imóvel e nele mantém seus equipamentos, além de usufruir de serviços muitas vezes providenciados pela administradora do shopping center e custeados com o valor dos aluguéis, como segurança e limpeza.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3^a VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375 - São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

A solução, como se vê, não é fácil, como não o é a situação excepcional que se vivencia. Ao que parece, o melhor caminho é o diálogo, a negociação pautada na boa-fé, de modo que seja possível reduzir o valor do aluguel, como autorizado pelo art. 567 do Código Civil, e conciliar todos os interesses em jogo, preservando as atividades econômicas dos atores envolvidos (<https://www.migalhas.com.br/depeso/322241/covid-19-e-os-contratos-de-locacao-em-shopping-center>).

É fato que a locatária não pretende resolver o vínculo. Também é fato que conserva a utilização parcial do imóvel, com o depósito e guarda de objetos e a manutenção de sua aptidão para sua atividade comercial, preservando o ponto comercial e seus traços característicos, inolvidável que até mesmo a conservação da marca e sinais distintivos no local contribuem positivamente. Assim para dizer – e concluir – pela inoportunidade do pedido de suspensão da exigibilidade de aluguéis, melhor se ajustando a redução proporcional e evidentemente não àquele patamar exagerado, de 90%, mas a valor que, neste momento, distribua equitativamente entre as partes contratantes uma consequência pandemia, que a nenhuma delas era possível prever nem pretender. Explica-se a opção por metade do valor do aluguel, enquanto perdurar o fechamento da loja física, sem afetar outras obrigações contratuais, como o pagamento de tributos e contribuições incidentes.

Diante do exposto, defiro em parte a tutela de urgência e o faço para suspender a exigibilidade não do valor integral mas de metade do aluguel devido pela autora, ou seja, VIA VAREJO S. A., ficará obrigada, por ora, a pagar para CASA BAHIA COMERCIAL LTDA., pelo prédio locado e identificado na petição inicial, aluguel correspondente à metade do valor atualmente vigente, enquanto perdurar o impedimento de abertura da loja física no prédio alugado, em cumprimento à legislação. Subsistem outras obrigações contratuais, como o pagamento de tributos e contribuições incidentes.

Faculto à autora cientificar diretamente a ré a respeito desta deliberação, para evitar recusa injustificada ao recebimento do aluguel.

Cite-se a ré, pelo correio, ciente de que deverá comunicar a este juízo eventual interposição de recurso contra esta decisão, para evitar a estabilização da tutela antecipada (Código de Processo Civil, artigo 304).

Nos termos do art. 303, § 1º, do CPC, a autora dispõe do prazo de 15 dias para aditar a petição inicial inicial, sob pena de extinção do processo sem resolução do mérito (art. 303, § 2º).

Após, venham os autos conclusos para a análise da emenda à inicial ou extinção do processo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3^a VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375 - São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Anote-se em cadastro específico tratar-se de demanda relacionada à pandemia do novo coronavírus – Covid-19 (código 12612), nos termos do Comunicado CG nº 271/2020.

Intimem-se.

São Carlos, 21 de abril de 2020.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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