



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260,  
 Fone: 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail:  
 sjcampos3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

DATA

Aos 23 de abril de 2020, recebi estes autos em Cartório.

CONCLUSÃO

Aos 23 de abril de 2020, faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. LUIS MAURÍCIO SODRÉ DE OLIVEIRA, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca.

Processo nº: **1008834-92.2020.8.26.0577**

Classe - Assunto **Tutela Antecipada Antecedente - Liminar** Requerente:

Requerido:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luís Mauricio Sodré de Oliveira**

**VISTOS.**

Trata-se de ação processo de conhecimento, proposta por  
 em face de

, em que se requereu, antecipadamente, provimento de tutela provisória de urgência, para o fim de reduzir o valor do aluguel, até o final da questão de mérito, tendo em vista o efeito econômico causado pela pandemia do vírus Covid-19.

É o relatório.

**D E C I D O.**

Considerando que a hipótese em questão encontra previsão nas situações descritas no Provimento CSM 2549/2020, do Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado, passa-se à apreciação do pedido de tutela provisória.

Requereu a parte autora a obtenção de provimento de tutela provisória de urgência, para o fins de determinar a redução do valor do aluguel devido, sob a alegação de que a houve redução da venda de combustível, por força da determinação do do Poder

**Processo nº 1008834-92.2020.8.26.0577 - p. 1**

Público de fechamento do respectivo estabelecimento comercial, para o fim de combate da pandemia do coronavírus (Covid 19).

É fato que a pandemia que se instalou, por força do Covid-19,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260,  
 Fone: 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail:  
 sjcampos3cv@tjsp.jus.br

importou em ato imprevisível --- trata-se de situação fática que se qualifica como sendo de cisne negro na qualificação do termo atribuída a Nassim Taleb --- o que, em princípio dá ensejo à revisão do negócio jurídico em questão, seja pela teoria da imprevisão, seja pela teoria da quebra da base objetiva do contrato.

Tal fato, pandemia, faz presumir a probabilidade do direito demandado, um dos requisitos para a concessão da tutela provisória.

Por outro lado, as consequências do isolamento social e do fechamento dos estabelecimentos comerciais, fornecem o último pressuposto, consequente no perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo.

Em tese, portanto, estão presentes os requisitos previstos no artigo 300, do CPC.

O que não se sabe o qual preço justo que deve ser pago pela parte autora, locatária, diante da pandemia que se instalou.

A alegação de que a parte é locatária, porque não possui o mesmo poder econômico da parte locadora, não se constitui em uma verdade absoluta, na medida em que os custos com aluguel entram na rubrica despesa que, por seu turno, diminui a base de cálculo dos tributos devidos, sobretudo IR, no exercício da atividade da autora.

Tanto que isso é verdade que as grandes instituições financeiras do país há muito já abdicaram de ser proprietárias das respectivas agências bancárias. São elas, na grande maioria alugadas, nada obstante ninguém conteste o poderio econômico do locatário, em face do locador.

Dessa sorte, a alegação não serve para justificar o subjetivismo da redução em 60% do valor do aluguel em benefício do locatário.

Uma vez que a pandemia impacta a sociedade como um todo, sem nenhuma exceção, afigura-se mais razoável e proporcional, neste momento, diante da ausência de prova que deve ser feita durante o processo de conhecimento, a redução do valor do aluguel em 50% do preço atual, já que os esforços diante da pandemia devem ser suportados por ambas as partes, no que concerne às expectativas com a queda das respectivas receitas.

Assim, no que tange ao pedido de tutela cautelar provisória de urgência, para o fim redução dos alugueres devidos, até o final da questão de mérito, fica tal

**Processo nº 1008834-92.2020.8.26.0577 - p. 2**

**pedido parcialmente deferido.**

Isso porque em sede de cognição sumária e superficial, verifica-



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260,  
 Fone: 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail:  
 sjcampos3cv@tjsp.jus.br

se a plausibilidade das alegações expostas na inicial, havendo em tese possibilidade de dano, na hipótese de não deferimento da liminar.

Ante o exposto, **DEFERE-SE a liminar** pleiteada para **o fim de DETERMINAR A REDUÇÃO DO PREÇO/VALOR DO ALUGUEL devido, em 50%, até o final da questão de mérito, vigorando no mais os termos constantes no contrato de aluguel.**

Considerando que a medida é meramente conservativa de direito, desnecessária a observância do disposto nos artigos 305 a 307, do CPC, em vigor.

Destarte, tendo em conta a particularidade da lide, bem como o princípio que cabe ao juiz velar pela duração razoável do processo, possível se faz a aplicação do que prescreve o enunciado 35 do ENFAM, segundo o qual "**Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo.**".

Uma vez que o artigo 359, do CPC, atribuiu ao juiz a possibilidade de tentar a conciliação das partes, antes do início da instrução e julgamento, fica postergada para esta fase, a possibilidade da autocomposição das partes, ocasião em que serão empregados os métodos de conciliação e mediação para tanto, a fim de salvaguardar a duração razoável do processo.

Dessa sorte e no mais, cite-se a parte ré, nos termos dos artigos 335 e 212, ambos do CPC, ocasião em que o prazo para contestação passará a fluir a partir da juntada do aviso de recebimento aos autos. Na hipótese de ocorrência do disposto no artigo 344, tornem os autos conclusos. Em havendo resposta, diga a parte contrária (CPC, arts. 350 e 351), com observância do disposto nos artigos 146, 343, do CPC.

Decorrido o prazo para tanto, tornem os autos conclusos para as hipóteses previstas no capítulo X do livro I do CPC.

Tudo com observância do disposto nos artigos 238 a 275, do Código de Processo Civil.

Expeça-se carta de citação e intimação.

**Sirva a presente como DECISÃO-OFÍCIO que, nos termos**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260,  
Fone: 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail:  
sjcampos3cv@tjsp.jus.br

**Processo nº 1008834-92.2020.8.26.0577 - p. 3**

**do comunicado conjunto 249/2020, item 2, alínea "c"<sup>1</sup>, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, deverá ser encaminhada pela própria parte autora diretamente à parte ré, comprovando-se nos autos a entrega em 5 dias.**

Intime-se, salientando-se que o processamento desta ação, pela Unidade de Processamento Judicial [UPJ], será feita na medida das possibilidades materiais, aferidas pela Escrivã Judicial/Coordenadora.

São José dos Campos, 23 de abril de 2020.

DATA

Aos 23 de abril de 2020, recebi estes autos em Cartório.

---

<sup>1</sup> c) Quando possível, tutelas de urgência a serem cumpridas por entes públicos e privados serão encaminhadas pela parte interessada mediante decisão-ofício assinada digitalmente pelo juiz. Alternativamente, os entes públicos poderão indicar às unidades judiciárias com competência para matérias de Fazenda Pública endereço eletrônico para recebimento das intimações. O cumprimento por oficial de justiça pode ser determinado de forma excepcional, quando não atingida a finalidade nas formas retro mencionadas;

**Processo nº 1008834-92.2020.8.26.0577 - p. 4**