



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL - AUTOS N. 1008477-94.2020.8.26.0001

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 252, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana6cv@tjsp.jus.br

## DECISÃO

Processo nº: **1008477-94.2020.8.26.0001 - Tutela Cautelar Antecedente**

Requerente: \_\_\_\_\_ - Epp

Requerido: \_\_\_\_\_

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lívia Martins Trindade.**

### Vistos.

Trata-se de Tutela Cautelar Antecedente proposta por \_\_\_\_\_

EPP em face de \_\_\_\_\_, ambos qualificados nos autos.

Em suma, alega a autora que é locatária de imóvel da requerida, localizado no \_\_\_\_\_, e que em virtude da pandemia CIVID-19 e determinação para fechamento dos *Shopping Centers*, teve cessada a sua atividade, desde 19/03/2020, e rendimentos, tornando excessivo o valor do aluguel e encargos originalmente contratados. Assim, requer o deferimento da tutela cautelar antecedente para determinar:

- a) a suspensão da cobrança do Aluguel Mensal Mínimo e Fundo de Propaganda e Promoção durante o período em que o Shopping permanecer fechado;
- b) seja mantida a cobrança de no máximo 50% da contribuição para o rateio do Condomínio durante o período em que o Shopping permanecer fechado;
- c) a redução em 50% dos demais encargos locatícios durante o período em que o Shopping permanecer fechado;
- d) isenção do pagamento do 13º aluguel a ser cobrado no mês de dezembro de 2020;
- e) Redução em 50% (cinquenta por cento) nos encargos específicos, principalmente, em relação a Ar Condicionado e Energia Elétrica, tendo em vista que atualmente o Shopping se encontra fechado.

### É o breve relatório. Decido.

1. O pedido de tutela cautelar antecedente deve ser deferido em parte, já que presentes os requisitos do art. 305 do Código de Processo Civil.

Como é de conhecimento geral, a pandemia do Covid-19 vem acarretando

### lauda 1

significativa alteração no cenário econômico brasileiro, ao impor, como um dos requisitos para a contenção de disseminação do coronavírus, ao menos no Estado de São Paulo, o confinamento e/ou a circulação reduzida da população.

Nesse contexto, o Poder Executivo determinou o fechamento de *shoppings centers*,



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6ª VARA CÍVEL - AUTOS N. 1008477-94.2020.8.26.0001

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 252, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana6cv@tjsp.jus.br

segmento em que atuam autora e requerida. E não há dúvida que a interrupção das atividades comerciais do Shopping Center trará impactos às partes.

Porém, neste momento, impõe-se reconhecer que a exigência de cumprimento das obrigações contratuais da autora poderá conduzi-la à ruína financeira, em prejuízo da própria atividade da requerida.

Isso porque a autora está obrigada ao pagamento de aluguel mínimo mensal, condomínio, fundo de propaganda e promoção, dentre outras verbas, em valores substanciais, notadamente se comparados ao seu faturamento, que, na atualidade, está severamente comprometido.

E como é cediço, a pandemia se traduz em fato apto a alterar a base do negócio celebrado entre as partes, de modo a permitir sua revisão, como forma de se evitar possível resolução, privilegiando-se, assim, o reequilíbrio e a conservação do contrato.

Na hipótese dos autos, ao menos nesta fase inicial de cognição, e sopesando-se, de um lado, a capacidade econômico-financeira da requerida, bem superior à da autora, e de outro, o evidente prejuízo que o rompimento do contrato lhe traria nesse momento de retração da economia como um todo, entendo que o reequilíbrio contratual pode ser obtido com a redução do valor do aluguel mínimo, do fundo de promoção e da taxa de administração em 50%, estendendo-se tal redução até que seja possível a retomada da atividade comercial no local.

Anote, ainda, e a despeito da argumentação expendida na inicial, que não é caso de suspensão total dos aluguéis e fundo de propaganda e promoção, sob pena de se manter o desequilíbrio na relação contratual, agora em desfavor da requerida.

Além disso, a autora mantém a posse do imóvel e tem no local bens e mercadorias de sua titularidade, razão pela qual não é viável a suspensão total do pagamento dos aluguéis.

Outrossim, no que tange à isenção do pagamento do 13º aluguel, não há urgência no pedido, já que é efetuado apenas em dezembro.

Por fim, ressalto que não há perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão, que poderá ser revogada, caso os elementos dos autos venham a se direcionar em sentido diverso. Isto é, como o encerramento das atividades do *shopping* e a própria pandemia são temporários, tal decisão poderá ser revista a qualquer tempo, a pedido das partes.

### lauda 2

Diante do exposto, **DEFIRO EM PARTE** a tutela cautelar antecedente, a fim de determinar que a requerida reduza em 50% os valores do aluguel mínimo, do fundo de propaganda e promoção e condomínio, enquanto o Shopping permanecer fechado. Ficam mantidas as obrigações concernentes à energia elétrica, que naturalmente deverá ser reduzida por conta do fechamento do



## **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

6<sup>a</sup> VARA CÍVEL - AUTOS N. 1008477-94.2020.8.26.0001

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 252, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana6cv@tjsp.jus.br

estabelecimento, bem como IPTU e demais despesas previstas no contrato e aditamentos firmados entre as partes.

**Cópia da presente decisão servirá de ofício à requerida, cujo encaminhamento deverá ser providenciado pela autora, comprovando-se nos autos.**

**2.** No prazo de trinta dias, sob pena de extinção e revogação da presente medida, a parte autora deverá emendar a inicial, a fim de:

- a) formular pedido principal, nos termos do artigo 308 e §§ do NCPC;
- b) corrigir o valor da causa e recolher a diferença das custas, se o caso;
- c) manifestar expressamente seu interesse ou desinteresse na designação da audiência de conciliação prevista nos arts. 308, §2º, e 334, ambos do NCPC.

**3.** A fim de garantir maior celeridade ao feito e considerando que a causa de pedir pode ser eventualmente alterada (art. 308, §2º, do NCPC), a citação para contestar o presente pedido cautelar dar-se-á juntamente com a citação para a pretensão principal.

Int.

São Paulo, 16 de abril de 2020.

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

lauda 3