



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, . - JARDIM
 TUPANCI/CRUZ PRETA, BARUERI

CEP: 06414-140 - Barueri - SP

Telefone: (11) 4635-5256 - E-mail: barueri3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1004967-66.2020.8.26.0068 - 2020/000772**

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

Requerente: _____

Requerido: _____

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raul de Aguiar Ribeiro Filho**

Vistos,

1- Fls.82/85 – Indefiro a concessão de prazo, além dos 5 dias regulamentares, para juntada da documentação determinada no item '2', da deliberação de fls.80, pois se cuida de documentos contábeis existentes e na posse da parte. Assim, dado o lapso decorrido e a inércia da parte em apresentar os documentos pertinentes, indefiro a gratuidade processual e, de modo a não dificultar o acesso ao sistema judiciário, faculto o parcelamento do recolhimento das custas em duas vezes, providenciando a autora a comprovação da primeira parcela em 10 dias.

2- Cuida-se de pedido de concessão de tutela antecedente visando a suspensão da exigibilidade de aluguéis e encargos (fundo de promoção e propaganda e rateio de despesas de custeio do shopping) de imóvel localizado em shopping center, por decorrência da edição de decretos, em razão da pandemia do COVID-19, determinando a suspensão das atividades comerciais com atendimento presencial ao público desde 22/03/2020.

A ré se antecipou o ofertou manifestação opondo-se ao deferimento da tutela preendida.

É a síntese do necessário.

Decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, . - JARDIM
 TUPANCI/CRUZ PRETA, BARUERI
 CEP: 06414-140 - Barueri - SP
 Telefone: (11) 4635-5256 - E-mail: barueri3cv@tjsp.jus.br

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

Processo nº 1004967-66.2020.8.26.0068 - p. 1

3- Nos casos em que a urgência for contemporânea à propositura da ação, a petição inicial pode limitar-se ao requerimento da tutela antecipada e à indicação do pedido de tutela final, com exposição da lide, do direito que se busca realizar e do perigo de dano (art.303/CPC).

Para a concessão de tutela de urgência de natureza antecipada de modo liminar (art.300, §2º, CPC), é imprescindível que se demonstre de forma patente o perigo de perecimento do direito antes da citação.

Pois bem, é de conhecimento geral que, em decorrência do enfrentamento da crise sanitária pandêmica (COVID-19), as autoridades governamentais determinaram, entre outras medidas, a suspensão total ou parcial das atividades comerciais/negociais (Lei federal nº13.979/2020, Decreto estadual nº64.881/2020 e Decretos municipais nº 9.112 e 9.113/2020), o que implicará em perdas para as partes envolvidas em relações locatícias, comerciais e de serviços, cujas crises e buscas de solução, se infrutíferas as composições diretas, muito certamente, necessitarão de regramento pelo Judiciário, se não houver por parte do Legislativo.

Com efeito, sem se olvidar de eventual exame valorativo do tema, sabidamente incompatível com um juízo preliminar, uma vez que reclama instrução probatória, o fato é que não se pode considerar a redução das atividades ou de renda/faturamento (delivery, homework, homeschooling, ead, loja virtual, etc) ou perda de renda/faturamento (fechamento do estabelecimentos) por determinado período como motivo de força maior ou caso fortuito (fato do príncipe) a dispensar ou suspender o pagamento da prestação (aluguel, mensalidade escolar, mútuo, etc).

É que, nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478/CC) ou postular a readequação do “valor real da prestação” (artigo 317/CC), mas não a, simplesmente, suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o artigo 393/CC e nem se concilia com a dilação da exigibilidade da obrigação (art.396/CC).

Mais ainda, a lei não autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor.

De fato, a dispensa de cumprimento de obrigação só pode ocorrer por ato negocial e, portanto, com a aquiescência do credor, ou por força de especial disposição legal.

No que diz respeito aos contratos de locação, além da obrigação do locatário de pagar pontualmente o aluguel e respectivos encargos (art.23, inciso I, Lei nº8245/91), o locador se compromete, mediante retribuição (aluguel), assegurar o uso e gozo da coisa infungível ao locatário (art.565/CC) e, mais especificamente, na locação comercial, o locador deve entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, bem como garantir o uso pacífico e manter a forma e o destino do imóvel locado durante o tempo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, . - JARDIM
 TUPANCI/CRUZ PRETA, BARUERI

CEP: 06414-140 - Barueri - SP

Telefone: (11) 4635-5256 - E-mail: barueri3cv@tjsp.jus.br

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

Processo nº 1004967-66.2020.8.26.0068 - p. 2

de locação, conforme se extrai do art.22, incisos II e III, da Lei nº8.245/91.

Assim, da determinação governamental de fechamento ou restrição das atividades empresariais/comerciais decorrem, de um lado, o inadimplemento do locador, que resta impedido de garantir o cumprimento do contrato, vale dizer, o pleno uso e gozo do imóvel pelo locatário, resultante de caso fortuito ou força maior e, de outro, a impossibilidade do locatário exercer de forma plena a atividade empresarial/comercial naquele imóvel e auferir o faturamento compatível ou suficiente para adimplir o aluguel e encargos contratados, o que vai desaguar na discussão envolvendo a configuração ou não de mora em face da exceção de contrato não cumprido ou parcialmente cumprido (art.317 e 476/CC) ou resolução do contrato (art.248, 313 e 475/CC).

Conforme o sistema da lei, a tutela de urgência, seja de natureza antecipatória, seja de natureza cautelar, pressupõe a presença de “elementos que evidenciem a probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo” (artigo 300, caput, do CPC).

Na lição de Marinoni, Arenhart e Mitidiero, "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 se 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 tutela provisória" ("Novo Código de Processo Civil Comentado"; ed. Revista dos Tribunais; pag. 312).

Ora, não cabe dúvida sobre a imprevisibilidade do fato nessa magnitude, bem como das consequências que vem provocando.

Assim, tecidas referidas digressões, verifico que, a princípio, a parte autora tem considerável razão em seus argumentos, por desenvolver atividade empresarial que depende do exercício de suas atividades de forma presencial para faturamento e poder arcar com as despesas mensais, em específico o aluguel, que é de significativo valor.

O valor mensal do locativo, por óbvias razões, foi pactuado em período de normalidade, bem como é salutar considerar a função social do contrato, que obtempera o pacto. Por outro lado, há o perigo de dano decorrente de inexecução contratual, cabendo sopesar os valores em conflito, em especial o fechamento (total ou parcial) do estabelecimento empresarial/comercial e, notadamente, com vistas à boa-fé objetiva e a função social do contrato.

Assim, sendo inviável determinar, pura e simplesmente, a suspensão da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, . - JARDIM
 TUPANCI/CRUZ PRETA, BARUERI
 CEP: 06414-140 - Barueri - SP
 Telefone: (11) 4635-5256 - E-mail: barueri3cv@tjsp.jus.br

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

eficácia da obrigação de pagar o aluguel, cabível a determinação ao locador de abstenção de enviar a protesto título representativo do débito locatício não pago a integralidade, bem como

Processo nº 1004967-66.2020.8.26.0068 - p. 3

razoável a suspensão parcial e temporária do pagamento do valor do aluguel durante o período da restrição da atividade empresarial/comercial, como forma de readequar a exigibilidade da prestação durante tal período, mantida obrigação de pagar as despesas de condomínio e demais encargos, observando que, na entrega da prestação jurisdicional, serão resolvidas as questões do adimplemento do pagamento em função de cláusula(s) contratual(is).

Ademais, nada impede que, no curso da demanda, uma vez disciplinada de forma diversa pelo Legislativo a questão, haja revisão por parte do MM. Juízo 'a quo' da tutela provisória aqui deferida (artigo 296/CPC).

No caso concreto, embora a parte autora tenha mencionado ou direcionado a pretensão quanto aos meses (referência) de março a junho de 2020, é certo que os efeitos daqueles atos administrativos afetarão a relação entre as partes enquanto durar a suspensão das atividades comerciais de forma presencial.

Assim, se, de um lado, a autora não pode, durante esse período de suspensão das atividades, exercer o comércio com atendimento ao público de forma presencial, é certo que ainda ocupa o imóvel com suas instalações e mercadorias e, de outro turno, a ré, ainda que com redução de atividades internas, mantém os serviços de segurança, iluminação, limpeza, etc, e tem ofertado reduções de valores e facilidades para pagamento de aluguéis e encargos, chegando a isentar, com condições, os lojistas impedidos de trabalhar, por força do COVID-19, do pagamento do aluguel referente a abril de 2020 (fls.178/182).

Nesse passo, tenho que razoável, para minorar os prejuízos das partes e instá-las a uma composição, a suspensão da exigibilidade, enquanto durar a vedação ao exercício do atendimento presencial, de 40% do valor do aluguel mínimo contratado, a partir do mês de abril (referência), uma vez que a autora exerceu suas atividades normalmente até quase o final de março/2020, sem prejuízo de alguma concessão mais favorável por conta do réu; além do pagamento dos encargos (fundo de promoção e propaganda e rateio de despesas de custeio), com parcelamento do pagamento das diferenças locatícias.

Ante o acima exposto, **concedo em parte a antecipação de tutela para deferir a suspensão da exigibilidade do pagamento de 40% do valor do aluguel mensal contratado, a partir do mês referência de abril/2020**, enquanto perdurarem os efeitos dos decretos impondo a suspensão das atividades presenciais no estabelecimento comercial, **sem prejuízo de pagamento normal do fundo de promoção e propaganda e do rateio nas despesas de custeio**, salvo melhor condição ofertada espontaneamente por parte do réu; bem como para **determinar, à ré, que se abstenha de inscrever o nome da parte autora no banco**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, . - JARDIM
 TUPANCI/CRUZ PRETA, BARUERI
 CEP: 06414-140 - Barueri - SP
 Telefone: (11) 4635-5256 - E-mail: barueri3cv@tjsp.jus.br

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

de dados de proteção ao crédito ou de enviar a protesto título representativo do débito impago e, à parte autora, que providencie o pagamento da(s) diferença(s) decorrentes do acima decidido, em seis (06) prestações mensais, iguais e consecutivas, a partir do dia 15 do mês subsequente ao do levantamento das restrições às atividades

Processo nº 1004967-66.2020.8.26.0068 - p. 4

empresariais/comerciais; observando-se que, na entrega da prestação jurisdicional, serão resolvidas as questões do adimplemento do pagamento em função de cláusula(s) contratual(is).

Servirá a cópia desta decisão, com assinatura digital, de ofício a ser protocolado pela parte autora junto à ré, juntamente com cópia da inicial, e comprovação nos autos.

4- Assinalo à parte autora o prazo de 15 dias para aditar a inicial e/ou complementar a argumentação ou juntar documentos novos e, bem assim, confirmar o pedido de tutela final.

5- Atendido o parágrafo anterior e comprovado o recolhimento da primeira parcela das custas e das diligências pertinentes, cite-se, por via postal, para responder, no prazo legal e com as advertências de estilo.

Intime-se.

Barueri, 11 de maio de 2020.

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

Processo nº 1004967-66.2020.8.26.0068 - p. 5