



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BARUERI**  
**FORO DE BARUERI**  
**2<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, - Vila Porto  
CEP: 06414-140 - Barueri - SP  
Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1005712-46.2020.8.26.0068**  
Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Locação de Móvel**  
Requerente: \_\_\_\_\_  
Requerido: \_\_\_\_\_  
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL**

Vistos.

Alega a autora que é empresa do ramo de comércio varejista de roupas, com Instrumento Particular de Locação e Outras Avenças firmado com o requerido de 01/01/2018 a 31/12/2021, para instalação da loja da marca “\_\_\_\_\_”, referente às lojas nº \_\_\_\_\_, Piso 03, localizadas no Shopping Center \_\_\_\_\_, nesta cidade. Informa que, em 05 de março de 2018, as partes assinaram termo aditivo ao contrato, cujo objeto foi a alteração da locatária, passando a figurar a autora como locatária.

Que com os adventos da pandemia do COVID 19, o Governo do Estado de São Paulo determinou o fechamento de shoppings e academias na região metropolitana de São Paulo. Assim, o Shopping Iguatemi Alphaville está fechado. Em consequência, alega que desde o encerramento do atendimento ao público, em 19/03/2020, não teve qualquer faturamento, tornando insustentável a continuidade de suas operações, razão pela qual encerrou suas atividades, por motivo de força maior. Relata que, em 17 de abril de 2020, enviou notificação extrajudicial ao requerido comunicando o seu interesse em rescindir antecipadamente o contrato, ocasião em que o réu respondeu que deveria realizar o pagamento do valor de R\$138.024,54, a título de multa rescisória, porém, entende que a multa deve ser afastada, bem como deve ser declarado inexigível o pagamento do aluguel do mês de março/20, com vencimento em abril/20.

Requer seja deferida a concessão de tutela de urgência, para autorizar a imediata devolução das chaves e determinar a suspensão da cobrança de multa rescisória, bem como seja autorizada a retirada do aparelho de ar condicionado e do piso instalado no imóvel, sob pena de sofrer prejuízos financeiros de alta monta e determinar que o réu se abstenha de tomar quaisquer medidas tendentes a executar valores controversos nestes autos, bem como medidas que exponham seu nome e de seus fiadores em cadastro de inadimplentes.

É o relatório.

Decido.

A tutela merece parcial acolhimento.

É evidente que, com a pandemia gerada pelo Covid-19, diversos setores foram fortemente afetados com as diversas ordens de restrição de circulação de pessoas, estabelecidas pelo Poder Executivo nos meses de março, abril e agora no início de maio de 2020, com o fim de minimizar o contágio entre pessoas. Atividades consideradas não essenciais foram forçadas a

**Processo nº 1005712-46.2020.8.26.0068 - p. 1**

restringir o funcionamento ou mesmo fechar as portas.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BARUERI**  
**FORO DE BARUERI**  
**2<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, - Vila Porto  
CEP: 06414-140 - Barueri - SP  
Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

Assim, no caso dos autos, a concessão parcial da tutela antecipada se justifica, vez que existe prova inequívoca das alegações feitas na petição inicial, bem como da irreparabilidade do dano ou a dificuldade em sua reparação (artigo 303 do Código de Processo Civil), porquanto se a autora e seus fiadores vierem a ser cobrados por aluguel, demais despesas e multa rescisória, como consta no e-mail de fls. 66, serão ainda mais prejudicados considerando que desde o encerramento do atendimento ao público, em 19/03/2020, não teve qualquer faturamento e encerrou as atividades.

Desse modo, suspendo as cobranças referente ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação objeto da lide desde a notificação de rescisão 17/04/2020 (fls. 60/64), bem como da multa rescisória, no valor de R\$138.024,54, até o julgamento final do feito e a analise do pedido. Por consequência, não poderá o réu cobrar os valores objeto do contrato de locação até decidir-se acerca da sua exigibilidade, ficando, inclusive, vedado negativar ou protestar o nome da autora e de seus fiadores junto ao cartório de protesto de títulos e órgãos de cadastro de inadimplente referente aos valores controversos, sob pena de multa diária no valor de R\$1.000,00, limitada à R\$200.000,00.

Importante registrar que inexiste prejuízo ao réu, porque poderá cobrar o valor efetivamente devido, se abstendo de incorrer em eventual excesso de execução, bem como porque a autora demonstrou aparente regularidade no pagamento dos últimos três alugueres, conforme se vê às fls. 54/59.

Além disso, autorizo a imediata devolução das chaves na sede do réu, ante a impossibilidade temporária do depósito em juízo, não podendo o mesmo negar o seu recebimento.

Todavia, no tocante ao pedido de autorização para retirada das benfeitorias (ar condicionado e piso instalado no imóvel locado), entendo prudente a manifestação específica da parte contrária nesse sentido, principalmente, porque autorizou a retirada das outras benfeitorias e a autora faz pedido alternativo para indenização das benfeitorias.

Além disso, sua retirada poderá ensejar danos ao réu.

Por entender que a autora se encontra sob risco de lesão iminente de difícil reparação no tocante o pagamento dos aluguéis, encargos da locação e multa rescisória, defiro, assim, parcialmente, o pedido de tutela antecipada, nos termos supramencionados.

Outrossim, nestes casos, envolvendo a pandemia da Covid 19, entendo que o melhor caminho é a tentativa de conciliação/mediação, para que as partes, em conjunto, ponderem e pensem a melhor solução para o conflito existente, causado por motivos alheios à vontade e responsabilidade dos litigantes. Até porque, dificilmente, uma solução simplesmente jurídica conseguirá minimizar os prejuízos e danos que as partes já sofreram e ainda sofrerão em razão da pandemia. Mais importante, é tentarem manter a relação que até então parecia estar funcionando, neste momento extraordinário, evitando que os transtornos sejam ainda maiores do que os já existentes. Assim, designo o **dia 20 de agosto de 2020, às 13:40h**, para sua realização.

**A audiência será realizada no centro Judiciário de Solução de Conflitos e**

**Processo nº 1005712-46.2020.8.26.0068 - p. 2**

**Cidadania CEJUSC, com endereço na Rua Augusta 25/29 Vila Esperança Barueri SP.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BARUERI**  
**FORO DE BARUERI**  
**2<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, - Vila Porto  
CEP: 06414-140 - Barueri - SP  
Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

O prazo de 15 (quinze) dias para contestar o feito fluirá a partir da data da audiência.

Cite-se e intime-se o requerido da audiência e do deferimento parcial da tutela, inclusive para se manifestar sobre o pedido de autorização para retirada do ar condicionado e do piso instalado no imóvel locado ou eventual indenização dos mesmos, no prazo de cinco dias.

**INTIMEM-SE** a autora na pessoa de seus respectivos patronos, pela imprensa.

Em conformidade com a Resolução nº 809/2019, que prevê a remuneração dos Conciliadores/Mediadores, o autor deverá efetuar depósito judicial no valor de R\$60,00 (Nível I patamar básico da tabela), destinada a realização da sessão conciliatória, no prazo de 30 dias. Advirto às partes que a ausência injustificada **na audiência de conciliação/mediação no CEJUSC** será sancionada com multa de 2% do valor da causa, a ser revertida em favor do Estado, conforme preconiza o art. 334, §8º, do CPC.

Fiquem as partes cientes de que o comparecimento pessoal na audiência é obrigatório. **ADVIRTO** as partes de que o não comparecimento injustificado à audiência será sancionado com multa de até 2% (dois por cento) do valor da causa, a ser revertida em favor do Estado, conforme preconiza o artigo 334, § 8º, do novo CPC.

Int.

Barueri, 05 de maio de 2020.

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

**Processo nº 1005712-46.2020.8.26.0068 - p. 3**