



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000317975

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081753-47.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ..., é agravado ...

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WALTER EXNER (Presidente) e PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 6 de maio de 2020.

ARANTES THEODORO

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2081753-47.2020.8.26.0000

AGRAVANTE

AGRAVADO

COMARCA

São Paulo – F. R. de Santo Amaro – 9ª Vara Cível

VOTO Nº 37.416

EMENTA Locação comercial. Tutela de urgência.

Pandemia por COVID19. Redução do valor do aluguel em face da proibição à abertura do estabelecimento comercial. Fato do princípio que corresponde à figura da força maior. Artigo 317 do Código Civil que autoriza nesses casos a readequação do valor da contraprestação. Redução em 50% que se mostra razoável enquanto persistir aquela proibição. Recurso provido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que deixou de deferir pedido de tutela de urgência de caráter antecedente formulado por locatária de imóvel comercial com o fim de reduzir o valor do aluguel até que seja levantada a proibição à abertura daquele estabelecimento.

A agravante insiste naquela medida.

Assim, ela afirma que teve de suspender suas atividades comerciais em decorrência da quarentena determinada pelas autoridades governamentais em função da pandemia pelo COVID-19, o que causou severo impacto em seu faturamento, sendo que a temporária redução do valor do aluguel em pelo menos 50% contribuirá para evitar demissão de funcionários e eventual encerramento de suas atividades.

A recorrente assevera que os efeitos da pandemia

2

configuram hipótese de caso fortuito ou força maior a justificar a concessão daquela medida, que atende ao princípio da preservação da empresa conforme reconheceram recentes decisões judiciais.

Ao agravo foi concedido efeito ativo.

É o relatório.

O agravo se volta contra despacho inicial, isto é, em processo no qual ainda não houve citação, particularidade que dispensa a intimação da demandada para responder ao recurso.

Pois bem.

Conforme o sistema da lei, a tutela de urgência, seja



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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).

Pois no caso concreto estavam presentes tais pressupostos.

O fato de as atividades comerciais da recorrente terem sido interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia por COVID-19 - medida fundada na Lei federal nº 13.979/2020 e no âmbito local no Decreto estadual nº 64.881/2020 e nos Decretos municipais 59.285/2020 e 59.298/2020 – não a dispensava do pagamento dos aluguéis daquele período, mas a autorizava postular a readequação do valor dessa contraprestação.

Com efeito, mesmo em superficial exame valorativo do tema se podia reconhecer que aquela situação retratava hipótese de força maior.

Assim se qualifica, realmente, a inesperada, irresistível

3

e incontornável impossibilidade do cumprimento de contrato pelo chamado fato do princípio, isto é, por superveniente imposição da autoridade pública.

Como já salientou o Superior Tribunal de Justiça, “O fato do princípio, caracterizado como uma imposição de autoridade causadora de dano, de um lado (...) rompe o laime necessário entre o resultado danoso e a conduta dos particulares, configurando, em disputas privadas, nítida hipótese de força maior.” (REsp. nº 1.280.218-MG, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino).

Conforme o Código Civil, em situações tais a parte está autorizada a resolver o contrato (artigo 478) ou postular a readequação do “valor real da prestação” (artigo 317).

Em concreto a locatária optou pela segunda



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alternativa, isto é, por postular a redução do valor do aluguel enquanto durar aquela proibição, medida que, portanto, conta com amparo legal e se mostra necessária a evitar a descontinuidade da empresa ante aquele contexto.

Na linha do entendimento da Câmara afigura-se razoável reduzir o valor do locativo mensal em 50%, desde o vencido em abril de 2020 e até que seja levantada a proibição à abertura daquele ponto comercial.

Para tal fim, destarte, dá-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator