



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Despacho**

Agravo de Instrumento      Processo nº 2106713-67.2020.8.26.0000  
Relator(a): **PAULO AYROSA**  
Órgão Julgador: **31ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**Vistos, etc.**

**I. LOJAS AMERICANAS S/A.** propôs ação renovatória de contrato de locação contra \_\_\_\_\_, lastreada em contrato de locação de imóvel comercial, tendo o MM. Juízo de primeiro grau indeferido o pedido de tutela de urgência formulado pela parte autora que visava à suspensão da cobrança dos locativos, tendo por fundamento a crise enfrentada em razão do COVID-19.

Inconformada, agrava a parte autora almejando a reforma da decisão, alegando, em suma, que: é locatária da agravada referente ao imóvel localizado na Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Taquaritinga/SP, para utilização como uma loja da marca 'AMERICANAS' e, recentemente, viu-se impossibilitada de utilizar o imóvel para o fim a que se destina; a loja está sem faturamento; o aluguel foi estabelecido prevendo uma situação normal, e não a terrível situação de pandemia que arrasou com as atividades econômicas desenvolvidas em todo o País; a revisão contratual baseada na Teoria da Imprevisão, positivada no artigo 317 do Código Civil, independe da situação financeira das partes; é totalmente plausível a suspensão da exigibilidade do valor integral do aluguel mínimo mensal a partir do aluguel vencido em abril/2020, sendo que tal medida deve vigorar até o levantamento das restrições governamentais ao funcionamento do comércio na Comarca de origem; subsidiariamente, requer a redução do valor do aluguel mínimo mensal durante o período indicado, em percentual que este E. Tribunal considerar razoável.

**É O RELATÓRIO.**

**II.** Considerando que a hipótese faz referência à celebração de locação não residencial entre as partes (fls. 17/30, dos autos principais), situado na Rua \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Taquaritinga/SP, implementando a locatária estabelecimento comercial no local;

Considerando que o Congresso Nacional reconheceu o estado de calamidade pública em decorrência da pandemia do coronavírus (COVID-19) (Decreto Legislativo nº 6/2020). No mesmo sentido, o Estado de



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

São Paulo (Decreto Estadual nº 64.879/2020) e o Município de São Paulo (Decreto Municipal nº 59.291/2020);

Considerando a Recomendação nº 63, DE 31.03.2020, editada pelo CNJ, no sentido de orientar, como medida de prevenção à crise econômica decorrente das medidas de distanciamento social implementadas em todo o território nacional, que os Juízos avaliem com especial cautela o deferimento de medidas de urgência, como a decretação de despejo por falta de pagamento;

Considerando que a Lei Federal nº 13.979/2020, que dispõe sobre medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019, autorizou as autoridades à adoção da quarentena;

Considerando que, no âmbito estadual, o Governador do Estado de São Paulo decretou medida de quarentena no Estado, com suspensão do atendimento presencial ao público em estabelecimentos comerciais (Decreto nº 64.881/2020, de 22.03.2020, já prorrogado, com extensão da quarentena até 31.05.2020, com abertura gradual a partir de então);

Considerando ser evidente o impacto econômico direto na atividade exercida pela locatária em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, visando evitar possível contaminação ou propagação do vírus,

Considerando-se que os fatos acima ensejam a possibilidade de reconhecimento da aplicação da Teoria da Imprevisibilidade (caso fortuito ou força maior);

Considerando-se a aplicação, por analogia, do disposto no art. 317, do Código Civil, assim como da norma do art. 422 do referido código, de sorte a propiciar a comutatividade das obrigações contratuais;

Considerando-se presentes os requisitos autorizadores, quais sejam o *periculum in mora* e o *fumus boni juris*;

**Concedo o efeito ativo requerido pela parte agravante, para os fins específicos de reduzir em 50% o valor do aluguel mínimo, com base no último valor pago ao locador, a vigorar desde o vencido em abril/2020 e até que seja levantada a proibição à abertura daquele ponto comercial.**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**III.** Oficie-se ao Juízo de 1ª instância, requisitando informações, em especial quanto à reforma ou manutenção da decisão agravada;

**IV.** Intime-se o agravado (a);

**V.** Após, conclusos para início do Julgamento Virtual, nos termos das Resoluções nº 772/2017 e nº 549/2011.

São Paulo, 27 de maio de 2020.

**Paulo Ayrosa Relator**