



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

9ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Jardim Santana - CEP
13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail:
campinas9cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1022069-60.2020.8.26.0114**
 Classe - Assunto **Revisional de Aluguel - Locação de Móvel**
 Requerente: **Boutique Ltda**
 Requerido: **Condomínio Shopping Center Iguatemi Campinas**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Guilherme Fernandes Cruz Humberto**

Vistos.

1. Analisando a situação atual em razão da grave crise epidemiológica por conta da rápida disseminação da "COVID-19" (doença por coronavírus), que culminou com o reconhecimento do estado de calamidade pública e com o decreto de quarentena no Estado de São Paulo e, com evidentes e indiscutíveis reflexos na esfera financeira e econômica da sociedade como um todo, conclui-se, sem maiores esforços, estar configurada a hipótese de caso fortuito e força maior, cuja situação se mostra imprevisível, atingindo o correto cumprimento da obrigação pela autora de forma abrupta.

Entendimento contrário, conquanto digno de respeito, implicaria em forçar a requerente ao cumprimento de obrigação desproporcional, suportando encargos excessivos por serviços não utilizados.

Diante de todo o exposto, de rigor o abatimento do valor do aluguel pago pela requerente, na medida em que está impossibilitada de exercer sua atividade comercial, sem, contudo, prejudicar integralmente a parte requerida, que é responsável pela manutenção da estrutura do shopping.

Assim, com as cautelas que o caso requer nessa fase de cognição sumária, e pautado nos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, DEFIRO PARCIALMENTE A TUTELA para determinar a suspensão da exigibilidade do valor do aluguel mínimo mensal na forma como enviada no boleto recebido, devendo a parte autora consignar em juízo o valor referente a 6,6% do aluguel, a contar de 11/06/2020 e demais meses, contados os 30 dias na mesma proporção, com base nos dias em que efetivamente tenha funcionado.

Alcançada a Fase 3, a proporção será de 20% do valor do aluguel mínimo mensal e na Fase 4, 60% do montante do aluguel.

Quanto ao valor referente ao fundo de promoção, determino que seja calculado sobre o valor do aluguel percentual, enquanto perdurarem as determinações do Poder Público de suspensão das atividades comerciais, ficando mantidos os pagamentos dos valores referentes ao aluguel percentual sobre o faturamento, ao condomínio, e às demais obrigações acessórias, tais como contas de consumo, tributos e outras taxas de qualquer natureza a cargo da parte requerente.

2. Apresente o réu contestação, no prazo de 15 dias.

Intime-se.

Campinas, 07 de julho de 2020.

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