



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº **2172661-53.2020.8.26.0000**

Relator(a): **RUY COPPOLA**

Órgão Julgador: **32ª Câmara de Direito Privado**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida a fls. 119/124 dos autos da ação declaratória ajuizada por _____ Eireli ME em face de Condomínio Shopping Center Iguatemi, deferiu parcialmente a tutela para autorizar a autora a pagar 50% dos aluguéis mínimos e do fundo de propaganda, nos boletos de julho, agosto e setembro.

Sustenta a agravante, em suma, que apresentou cálculo para pagamento dos aluguéis com base no plano de retomada estabelecido pelo Governo do Estado de São Paulo, sendo certo que o impedimento da utilização plena da loja autoriza a suspensão da exigibilidade do pagamento do aluguel mínimo mensal, com a ordem de consignação em juízo do pagamento de 6,6% do aluguel a contar de 11/06/2020, sendo que, na Fase 3 do plano, a proporção será de 20% do valor do aluguel mínimo mensal, e na Fase 4, 60%. Afirma que tal progressão se faz necessária para restabelecer o equilíbrio do contrato, que se tornou excessivamente oneroso, tornando de rigor a mitigação do princípio do "*pacta sunt servanda*". Alega que os encargos comuns também devem sofrer abatimento de, no mínimo, 50%, com total isenção referente ao fundo de promoção.

Houve manifestação espontânea da agravada a fls. 164/168 e 170/171.

O relator poderá, se tiver sido requerido pela parte, antecipar a tutela recursal, total ou parcialmente, nos termos do art. 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil.

Para tanto, deverão ser comprovados os requisitos para concessão da tutela provisória.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vale dizer, se tratar de tutela provisória de urgência deverá ser demonstrada a probabilidade do direito e o risco ao resultado útil do processo e, além disso, não pode haver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, CPC).

Já a tutela provisória de evidência pode ser concedida independente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, desde que restar demonstrados as hipóteses previstas nos incisos I a IV do art. 311 do Código de Processo Civil.

No caso em tela, verifica-se que a relevância dos argumentos da agravante, em cotejo com a documentação juntada aos autos, autoriza vislumbrar, ao menos em juízo de cognição sumária, a probabilidade do seu direito, sendo evidente o risco de dano grave, de modo que fica autorizada, até a apreciação do presente recurso pela Colenda Turma Julgadora, a redução do aluguel nos moldes pleiteados no item “a” do pedido veiculado na petição recursal, sendo indevido o fundo de promoção e propaganda nesse período, mantida, no entanto, a obrigação de pagar as despesas de condomínio e demais encargos.

Comunique-se.

Intimem-se a agravada para que responda no prazo de quinze dias, sendo-lhe facultado juntar a documentação que entender necessária ao julgamento do recurso.

Int.

São Paulo, 27 de julho de 2020.

RUY COPPOLA
Relator