



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

24ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 914 e 916, Centro - CEP 01501900,

Fone: 2171-6183, São Paulo-SP - E-mail: sp24cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às19h00min**

## DECISÃO

Processo Digital nº: **1062148-26.2020.8.26.0100**

Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel**

Requerente: **\_\_\_\_\_ Comercial Ltda**

Requerido: **Condominio Shopping Center Iguatemi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tamara Hochgreb Matos**

### Vistos.

I) Trata-se de pedido de tutela de urgência para redução de aluguéis, taxas condominiais e Fundo de Promoção e Propaganda exigidos pelo réu, em razão da pandemia de COVID 19.

Dispõe o art. 300 do CPC que "**a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo**".

A revisão do contrato por onerosidade excessiva é medida excepcional que busca restabelecer o equilíbrio contratual em virtude de um acontecimento extraordinário e imprevisível que tenha tornado a prestação de uma das partes excessivamente onerosa (CC 478). Trata-se de providência que, por alterar os termos inicialmente ajustados de comum acordo entre as partes, deve ser aplicada com cautela, levando-se em conta as condições e particularidades de ambas as partes - e não apenas as do contratante em dificuldades - para que o contrato continue a ser, na medida do possível, viável e proveitoso a todos os contratantes, cumprindo, assim, a sua função social exigida pelo art. 421 do Código Civil.

No caso em tela, o réu manifestou-se a fls.143/147, informando que por reconhecer as dificuldades financeiras dos locatários deu-lhes desconto no mês de março de 2020, isenção de aluguel nos meses de abril e maio de 2020, e em junho de 2020 "**por pura liberalidade conseguiu dar desconto no aluguel mínimo mensal, levando em conta as especificidades de cada operação. Além disso, a Administração manteve os esforços nos cortes de despesas do condomínio e fundo de promoção, logrando uma redução de 20% e de 30% respectivamente, nos respectivos rateios.**"

Contudo, não esclareceu qual foi o desconto dado à autora no mês de junho/2020, que é o termo inicial do objeto desta ação.

Nesse contexto, considerando que a loja locada pela autora atualmente pode funcionar 4 horas por dia (fase 2), ou seja, 1/3 do tempo que normalmente funciona, **defiro em parte a tutela de urgência para reduzir o valor dos alugueis em 1/3 do valor mínimo estabelecido no contrato, enquanto durar a Fase 2 do Decreto Estadual que estabeleceu as fase da pandemia, e para 50% do valor mínimo quando iniciada a Fase 3, em que poderá funcionar 6 horas por dia, ou seja, 50% do tempo regular.**

Quanto à taxa condominal e Fundo de Promoção, defiro, por ora, tutela de urgência para **reduzi-los em 25% do valor regular**, pois referem-se a despesas fixas do empreendimento, cuja redução é limitada.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 914 e 916, Centro - CEP 01501900,  
Fone: 2171-6183, São Paulo-SP - E-mail: sp24cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**Servirá cópia desta decisão, assinada digitalmente, como ofício, que deverá ser encaminhado pela autora, comprovando-se nos autos em 10 dias.**

II) Aguarde-se a contestação.

Intime-se.

São Paulo, 21 de julho de 2020.

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