



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Nº: **1057285-27.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Revisional de Aluguel**
 Requerente: **Comércio de Lingerie e Vestuários Eireli**
 Requerido: **Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mario Chiuvite Júnior

VISTOS.

Trata-se de **ação revisional de aluguel com pedido de tutela provisória de urgência antecipada** ajuizada por **COMÉRCIO DE LINGERIES E VESTUÁRIOS EIRELI** contra **AGROPART IMOBILIÁRIA LTDA, BBH HIGIENÓPOLIS LTDA, BRAZ PARTICIPAÇÕES LTDA, BRASC SHOPPING CENTERS S.A, BPY HIGI EMPREENDIMENTOS LTDA, BPY HIGI PARTICIPAÇÕES LTDA, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS, SPH IGUATEMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, REPRESENTADAS POR CONDOMÍNIO COMERCIAL SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**, aduzindo, em síntese, a autora, em sua peça de introito, que firmou com a parte ré contrato de locação acerca de loja comercial situada no empreendimento denominado Shopping Pátio Higienópolis, desde 15 de setembro de 2017, até o presente momento. O estabelecimento mantido pela parte autora realiza a venda no varejo de moda íntima. Conforme o previsto no contrato celebrado pelas partes, a parte autora deveria pagar ao réu mensalmente os valores relativos a aluguel mínimo mensal no valor de R\$ 13.500,00 (agosto de 2017), pagamento de aluguel no percentual de 7% sobre o faturamento da loja, também conhecido como cláusula de desempenho, condomínio, relativo ao rateio das despesas comuns e de manutenção do shopping e fundo de promoção e propaganda (FPP). Destaca, ademais, a autora que é inadimplente, sempre tendo pago pontualmente todos os encargos da locação ao longo de todos esses anos, conforme os recibos anexados dos últimos seis meses de locação. Expende a autora que desde o início de suas atividades no aludido empreendimento, passou por diversos problemas, desde os relacionados com a maneira de como as despesas do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

shopping eram cobradas, até problemas estruturais em relação aos quais a parte ré teria quedado inerte. Também acentua a parte autora que o contrato foi originalmente firmado buscando-se o pagamento do aluguel mínimo, para o funcionamento da loja por doze horas por dia, nos sete dias da semana, com exceção apenas do domingo, em que o horário é reduzido para seis horas, com cem por cento da capacidade de público no empreendimento. Entretanto, argumenta a parte autora que, em razão das medidas necessárias para o enfretamento da pandemia da COVID-19, não obstante o fechamento completo das lojas por mais de 90 dias, houve ainda a imposição de inúmeras restrições, resultando no desequilíbrio contratual, posto que o valor pago pela autora não poderá ser o mesmo se as condições de uso são diversas daquelas pactuadas de início pelas partes. Atualmente, em virtude do Plano de Retomada do Estado de São Paulo, denominado de “Plano SP”, está sendo feito um escalonamento para que possa ser promovida a reabertura gradual dos estabelecimentos de forma segura, adequando a capacidade de utilização e o horário de funcionamento em cada uma das etapas. Deste modo, em síntese, pugna a autora pelo reajuste da locação para cada fase de reabertura do comércio, levando em consideração o equivalente às horas do empreendimento aberto, bem como o percentual da capacidade de utilização.

Com fundamento no artigo 300 do novel Código de Processo Civil, em sede de cognição de ordem sumária, impõe-se neste momento processual a concessão da tutela antecipada requerida. Faz-se mister consignar, em tal diapasão, que o artigo 300 do novel CPC dispõe que, *in verbis*: “A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.”

A probabilidade do direito invocado resulta da descrição acerca do estado atual por que passam o Brasil, o estado e a cidade de São Paulo com a pandemia de coronavírus, vitimando inúmeras pessoas a cada dia, com praticamente paralisia da atividade econômica nacional e estadual, com vários estabelecimentos fechados em face do necessário e obrigatório isolamento das pessoas com o escopo precípua de evitar a propagação ainda maior da indigitada doença, para que vidas sejam poupadas, sendo a vida, conforme é cediço, à luz do preconizado pelo artigo 5º. da CF, o bem maior de que dispõe a pessoa humana, afigurando-se relevantes os argumentos expendidos na inicial, formulando-se cognição sumária de modo perfunctório a propósito. Em tal senda, faz-mister assinalar que, no estado de São Paulo, sobreveio o Decreto 64.881 de 22 de março de 2020, que, em seu artigo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

primeiro, restringiu o atendimento presencial ao público, no tocante ao ingresso a estabelecimentos em geral, tal como o acesso do público aos shoppings centers, em geral, o que atinge, portanto, frontalmente a atividade empresarial desenvolvida pela autora. Consoante o expendido na exordial, neste momento, a cidade de São Paulo inicia a retomada gradual das atividades empresariais, voltadas ao público em geral, em virtude do Plano de Retomada do Estado de São Paulo, denominado de “Plano SP”, pelo qual está sendo feito um escalonamento, para que possa ser promovida a reabertura gradual dos estabelecimentos de forma segura, adequando-se a capacidade de utilização e o horário de funcionamento em cada uma das etapas, ressaltando-se que os shoppings centers, conforme é cediço, reiniciaram muito recentemente suas atividades para o público, mas de maneira limitada a quatro horas diárias com muitas restrições, em razão da indigitada pandemia de coronavírus, que ainda causa muitas mortes e internações hospitalares. Ademais, os documentos de fls. 64-92 descrevem a relação locatícia firmada entre as partes, levando-se em consideração certamente a situação existente no momento da celebração da avença, que permitia o cumprimento contratual pela autora, o que não ocorre ao menos no presente momento devido aos efeitos gravosos da aludida pandemia aos contratos e relações jurídicas em geral, com a retomada ainda muito inicial da atividade econômica no país e nesta cidade de São Paulo, estando, outrossim, a parte ré certamente ciente da presente situação por que passa o país, em virtude das sérias dificuldades decorrentes do evento fortuito representado pela pandemia de coronavírus que causa, consoante é consabido, a doença denominada de COVID-19, restando, pois, evidenciada a probabilidade do direito invocado em sede de juízo não exauriente ora formulado. A respeito, revela-se imperioso acrescentar, à guisa de elucidação, que o caso fortuito ou força maior exclui a responsabilidade da parte que não deu causa ao seu advento, consoante preceitua o artigo 393 do Código Civil *in verbis*: “ **O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.**”. Evidente que, quando da celebração da avença contratual mencionada na exordial, a autora não tinha como prever o advento de uma pandemia dessa envergadura, a qual iria atingir em cheio sua atividade econômica, praticamente paralisando-a; é neste momento que o Estado deve atuar para fins de equilibrar as relações jurídicas em geral, no sentido de, de forma proporcional e razoável, conforme alude o artigo oitavo do CPC, salvaguardar o interesse público e evitar maiores e profundos prejuízos a todos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

A respeito da extensão do conceito de probabilidade do direito invocado, para fins de concessão da tutela provisória, impende transcrever a abalizada lição do mestre Cândido Rangel Dinamarco, em suas Instituições de Direito Processual Civil, volume III, 2017, Malheiros Editores, página 857: “A probabilidade de existência do direito à tutela, a que tradicionalmente se atribui a denominação de *fumus boni iuris*, será resultante dos fatos narrados e dos documentos que os apoiam, em associação às razões jurídicas convergentes à existência do direito. Probabilidade é mais que mera *possibilidade* e menos que a *certeza* para decidir em caráter definitivo. Conceitua-se como a preponderância de elementos *convergentes* à aceitação de uma proposição, sobre os elementos *divergentes*.”

O perigo de dano a eventual direito da parte autora decorre do fato de a não concessão da presente medida, neste momento processual, poder acarretar-lhe evidentes e sérios prejuízos à sua subsistência, manutenção, bem como em absoluto respeito aos direitos dos seus colaboradores e funcionários, que devem ser garantidos ao máximo. Impende consignar que as medidas ora determinadas nesta decisão afiguram-se razoáveis e proporcionais, com fulcro no preceituado pelo artigo 8º do CPC, mormente a fim de manter a integridade financeira da autora, garantindo-lhe a possibilidade de pleno funcionamento após a passagem desta crise, em atenção precipuamente à sua função social, nos termos preconizados pelo artigo 421 do Código Civil, com vistas a salvaguardar também os empregos envolvidos.

Ante o acima exposto, a fim, mormente, de evitar perecimento de eventual direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, **defiro a tutela provisória de urgência antecipada, na forma pleiteada a fls. 15-16, para determinar a suspensão da exigibilidade do pagamento do aluguel mínimo mensal na forma como enviada no boleto recebido e o reajuste com a ordem de consignação em juízo, neste processo, para o pagamento de 6,66% do aluguel a partir de 11 de junho de 2020 (pro rata) e demais meses, contados os trinta dias na mesma proporção, com o reajuste, quando alcançada a fase 3 da reabertura das atividades na cidade e estado de São Paulo, na proporção que será de vinte por cento do valor do aluguel mínimo mensal e na fase 4 de sessenta por cento, com a determinação do pagamento dos encargos comuns com abatimento de trinta por cento de seu valor atual, bem como com a total isenção do pagamento referente ao fundo de promoção e propaganda pelo período que perdurar o fechamento do centro comercial, valores estes que deverão ser pagos diretamente à parte ré pela autora, até o julgamento final desta ação, tudo sob pena de aplicação de multa diária de**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

R\$ 3.000,00 (três mil reais), com fulcro no disposto no artigo 537 do CPC, afirmando-se tal valor razoável e proporcional para permitir o cumprimento desta determinação e caso haja a formulação de cobranças, execuções, notificações e negativas relativas à matéria ora tratada neste processo (não se pode obstar o eventual ajuizamento de demandas que tenham por objeto os valores contratuais ora discutidos na presente ação, sob pena de se infringir o preconizado pelo artigo 5º., inciso XXXV da Constituição Federal), servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como decisão/ofício a ser instruída diretamente pela parte autora ou por seus advogados constituídos nos autos junto à ré, bem como aos órgãos de crédito e cartórios de protesto, caso já tenha havido a inscrição respectiva. Frisa-se que, na hipótese de a ré se recusar a receber os locativos e demais valores na forma supramencionada, resta autorizado à autora depositar o valor ora determinado nos autos.

Diante das especificidades da causa, considerando a ausência, por ora, de estrutura deste Tribunal de Justiça para a realização de audiências de conciliação compatíveis com o volume de demandas diariamente distribuídas, com inegável prejuízo ao direito fundamental à duração razoável do processo, de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise acerca da conveniência da audiência de conciliação (Código de Processo Civil, artigo 139, inciso VI e Enunciado número 35 da ENFAM), ressalvando-se a inexistência de nulidade quando não houver prejuízo às partes.

Cite-se para apresentação de contestação no prazo de quinze dias, por carta, com AR, seguindo pelo procedimento comum.

A ausência de contestação implicará em revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos acostados aos autos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º. do Código de Processo Civil, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 de tal caderno processual.

Intimem-se.

São Paulo, 06 de julho de 2020



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.
- Ramais: 6172 e 6173. - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

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