



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Registro: 2020.0000619074

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2137453-08.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante _____ LTDA., é agravado FASHION BUSINESS COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao agravo de instrumento, ficando prejudicado o agravo interno. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores WALTER EXNER (Presidente) e MILTON CARVALHO.

São Paulo, 6 de agosto de 2020.

PEDRO BACCARAT

RELATOR

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2137453-08.2020

AGRAVO INTERNO Nº 2137453-08.2020/50000

AGRAVANTE: _____ Ltda

AGRAVADO: Fashion Business Comércio de Roupas Ltda

COMARCA: São Paulo Foro Central 40ª Vara Cível

Agravo de instrumento. Locação comercial em Shopping Center. Pedido de tutela provisória de urgência visando à suspensão do aluguel, em razão da paralisação da atividade comercial no âmbito do enfrentamento da pandemia relacionada à COVID-19. Indeferimento. Locadora que,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

espontaneamente, prorrogou os vencimentos dos alugueres de maio e junho. Inexistência de prova inequívoca do desequilíbrio do contrato que obsta revisão dos descontos. Liminar cassada. Agravo de instrumento provido, prejudicado o agravo interno.

VOTO n.º 37.287

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra decisão prolatada pela magistrada Doutora Jane Franco Martins, que concedeu parcialmente a tutela provisória de urgência para, considerada a impossibilidade do uso pleno do imóvel alugado no contexto do enfrentamento da pandemia de COVID-19, autorizar a suspensão da exigibilidade do aluguel comercial por 4 meses, de maio a agosto de 2020, ficando obstado, por consequência, eventual pedido de despejo. Determinou que os alugueres

2

suspensos sejam pagos posteriormente, não podendo a Ré cobrar a dívida de uma única vez, devendo ser parcelada em transação futura, a partir de outubro.

Insurge-se a Ré alegando ser empresa de pequeno porte, de modo que a crise econômica a atinge com mais intensidade do que a Autora, empresa de capital aberto com grande capacidade financeira, conforme declarações de seu presidente à imprensa. Diz que já vinha



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

concedendo importantes descontos pontuais, e ofereceu à Autora a prorrogação do vencimento dos alugueres relativos aos meses de maio e junho, para pagamento em 4 parcelas a partir de julho de 2020, sem multa ou juros. Ressalta que a loja já foi reaberta.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

Foi interposto agravo interno contra a decisão monocrática deste relator, que havia concedido o efeito suspensivo.

É o relatório.

Desde abril de 2013 Fashion Business Comércio de Roupas Ltda (Lojas Renner) aluga de

3

_____ Ltda um espaço no Shopping Ibirapuera, sendo o aluguel mínimo, atualmente, de R\$ 29.000,00. Ocorre que em março de 2020 a atividade comercial foi paralisada, no contexto do enfrentamento da pandemia de COVID-19, o que provocou expressiva queda de seu faturamento. Em 27 de maio Fashion Business ajuizou em face de _____ esta ação, em que pleiteia a suspensão da exigibilidade dos alugueres e encargos moratórios desde março, com repetição do indébito, ou, subsidiariamente, a redução do valor dos locativos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Em razão do óbice temporário imposto por razões sanitárias à exploração da atividade econômica em *shopping center*, é possível, em tese, cogitar da aplicação da teoria da imprevisão, por se tratar de fato superveniente, excepcional, imprevisível e potencialmente causador de rompimento do equilíbrio contratual, nos termos do art. 317 do Código Civil: *“Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”*.

Sobre o tema, lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald: *“Na perspectiva da obrigação como processo cooperativo e dinâmico, direcionado ao adimplemento, com a satisfação*

4

das legítimas expectativas das partes, há um inegável interesse em adaptar a relação jurídica às vicissitudes que a passagem do tempo produz. Em sua trajetória, a obrigação sofrerá os influxos de novas circunstâncias ambientais, que impedem o aperfeiçoamento do adimplemento da forma como fora concebido pela previsão dos seus protagonistas. O direito subjetivo ao crédito será balizado pela preservação do seu sinalagma, pois a autonomia privada não pode conduzir à injustiça ou à opressão econômica.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Portanto, as relações obrigacionais duradouras de execução diferida ou sucessiva no tempo portam em seu germe um comportamento anexo emanado da boa-fé objetiva, vazado do permanente dever de revisão do conteúdo da relação jurídica. Evita-se a desproporção manifesta entre as prestações, nas hipóteses em que o seu adimplemento pela forma inicialmente projetada se torne sacrificante e de extrema dificuldade para uma das partes, de acordo com a análise da concretude do caso” (Curso de Direito Civil, vol. 2, 8ª ed., JusPodivm, p. 409).

Note-se que o decreto foi editado em 22 de março de 2020, e não é excessivo esperar do empresário precauções contra eventuais oscilações do faturamento por curto período, como destacou o eminente Desembargador Arantes Theodoro, desta Câmara: “à parte

5

aferição valorativa aprofundada do tema, sabidamente descabida nessa etapa, não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar o empresário do pagamento de aluguel pelo imóvel que ocupa. Afinal, cuida-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, isso justamente de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento daquela sorte de obrigação” (Agravado de instrumento nº 2063701-03.2020, j. 06.04.2020).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A Autora, aliás, integra grande grupo econômico (Renner), circunstância que autoriza presumir maior capacidade de enfrentar tais oscilações. Atualmente, a loja já se encontra reaberta, com horário de funcionamento limitado. Mesmo que observada a possibilidade de recessão econômica por período maior, no caso concreto, não é possível observar, em análise perfunctória, o efetivo rompimento do equilíbrio contratual. Isso porque o próprio credor, espontaneamente, concedeu importantes benefícios a seu devedor, com a finalidade de preservar a relação jurídica. Foi autorizada a prorrogação dos vencimentos dos alugueres de maio e junho e parcelamento da dívida em quatro vezes, o que, em princípio, não parece insignificante, pois a Locadora mantém a obrigação de arcar com seus compromissos financeiros, mesmo durante o

6

período em que o prédio permaneceu fechado.

Em suma, a intervenção do Poder Judiciário nos contratos privados deve se dar em circunstâncias excepcionais, em que, observadas as peculiaridades do caso concreto, é flagrante o desequilíbrio contratual, quadro que não se demonstrou.

Julgado o agravo de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

instrumento, fica prejudicado o agravo interno tirado contra a decisão monocrática deste relator, que havia concedido o efeito suspensivo.

Ante o exposto, dá-se provimento ao agravo de instrumento para cassar a liminar, prejudicado o agravo interno.

Pedro Baccarat
Relator