


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

4ª VARA CÍVEL

AV. SALMÃO, 678, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP - CEP 12246-260

SENTENÇA
CONCLUSÃO

Aos 24 de agosto de 2020, faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. LUIS MAURÍCIO SODRÉ DE OLIVEIRA, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca. Eu, Heraldo Magalhães de Moura, Escrevente, subscrevi.

Processo nº: **1008834-92.2020.8.26.0577**
 Classe - Assunto **Tutela Antecipada Antecedente - Liminar (COVID-19)**
 Requerente: **Auto Posto** _____
 Requerido: _____
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luís Mauricio Sodré de Oliveira

Vistos.

Auto Posto _____ propôs ação de conhecimento em face de _____, visando a obtenção de provimento judicial para o fim de determinar a redução do valor do aluguel devido pela parte autora em contrato de locação firmado entre partes, em razão do impacto econômico causado pela pandemia do vírus Covid-19, visto que a parte autora atua no comércio de combustíveis e teve franca queda no faturamento.

Citada, a parte resistente apresentou contestação (págs. 91/104), suscitando preliminar de carência da ação, alegando, no mérito, em síntese, que a parte autora não comprovou a queda no faturamento, visto que a paralisação de atividades foi parcial na cidade, ainda mais no caso da parte autora cujo o estabelecimento comercial se situa em avenida movimentada da cidade. Pugnou, portanto, pela improcedência do pedido.

É o relatório.

1008834-92.2020.8.26.0577 - lauda 1

DECIDO.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

4ª VARA CÍVEL

AV. SALMÃO, 678, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP - CEP 12246-260

No que concerne à preliminar suscitada, fica ela aqui rejeitada.

Isso porque, as condições da ação, de acordo com o que já ensinou Kazuo Watanabe, em “Da Cognição no Processo Civil”, devem ser aferidas no estado de asserção, isto é, independentemente do direito material demandado em Juízo. Saber se o autor possui ou não tal direito é, na verdade, questão de mérito que não diz respeito aos pressupostos de desenvolvimento válido e regular do processo ou às condições da ação.

No mérito, o pedido formulado é procedente.

Com efeito, conforme já exposto a págs. 59/62, é fato que a pandemia que se instalou, por força do Covid-19, importou em ato imprevisível --- trata-se de situação fática que se qualifica como sendo de cisne negro na qualificação do termo atribuída a Nassim Taleb --- o que, em princípio dá ensejo à revisão do negócio jurídico em questão, seja pela teoria da imprevisão, seja pela teoria da quebra da base objetiva do contrato.

Pode-se ainda, que é fato notório, dispensando a produção de prova, que a pandemia e consequente isolamento social acarretaram queda generalizada da atividade econômica, tanto que tecnicamente o Brasil encontra-se em recessão econômica.

Assim, o pedido formulado é procedente, para o fim de permitir a redução dos alugueres até que a atividade econômica, pelos indicadores oficiais, retome o mesmo nível de atividade antes do início da pandemia, tomando-se como paradigma a taxa de crescimento econômico (PIB), divulgada pelo IBGE.

Ante o exposto e pelo mais que dos autos consta, JULGA-SE PROCEDENTE o pedido formulado para TORNAR DEFINITIVA a liminar concedida a págs. 59/62, para determinar a redução do preço/valor do aluguel devido, em 50%, até que a atividade econômica, pelos indicadores oficiais, retome o mesmo nível de atividade antes do início da pandemia, tomando-se como paradigma a taxa de crescimento econômico (PIB), divulgada pelo IBGE, vigorando, no mais, os termos constantes no contrato de Aluguel. CONDENA-SE a ré ao pagamento das custas e despesas processuais,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

4ª VARA CÍVEL

AV. SALMÃO, 678, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP - CEP 12246-260

1008834-92.2020.8.26.0577 - lauda 2

sobretudo honorários de advogado que fixo no valor de 10% do atribuído à causa. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. P.I.C.

São José dos Campos, 24 de agosto de 2020.

DATA

Aos 24 de agosto de 2020, recebi estes autos em Cartório. Eu, Heraldo Magalhães de Moura, Escrevente, subscrevi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

4ª VARA CÍVEL

AV. SALMÃO, 678, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP - CEP 12246-260

1008834-92.2020.8.26.0577 - lauda 3