



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito**  
**Privado 31ª Câmara**

1

**Registro: 2021.0000790656**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1057682-86.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante \_\_\_\_, é apelado SPH 1 IGUATEMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

**ACORDAM**, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), FRANCISCO CASCONI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 28 de setembro de 2021.

Assinatura Eletrônica  
**ADILSON DE ARAUJO**  
**RELATOR**

2

**Apelação nº 1057682-86.2020.8.26.0100 (DIGITAL)**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
 Seção de Direito  
 31ª Câmara

**Privado**

**Comarca:** São Paulo – Foro Central - 1ª Vara Cível  
**Juiz(a):** Rodrigo Ramos  
**Apelante:** \_\_ (autora)  
**Apeladas:** \_\_.,

(rés) todas representadas por \_\_\_\_

**Voto nº 34.508**

**APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DECLARATÓRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA E CONSIGNAÇÃO DE VALORES. PANDEMIA DO CORONAVÍRUS (COVID-19). PEDIDOS DE REDUÇÃO NO PAGAMENTO DO ALUGUEL MÍNIMO, EM PROGRESSÃO CONFORME A RECLASSIFICAÇÃO DE FASE NA RETOMADA GRADUAL DA CADEIA PRODUTIVA, SEGUNDO OS CRITÉRIOS OFICIAIS DO PLANO SÃO PAULO EDITADO PELO GOVERNO DO ESTADO. TEORIA DA IMPREVISÃO. INTERFERÊNCIA DO PODER JUDICIÁRIO COM O OBJETIVO DE EQUILIBRAR A RELAÇÃO CONTRATUAL.**

**POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.** *No caso, em razão do momento de excepcional impacto econômico e isolamento social causados pela pandemia do COVID-19, a discussão preponderante é a de que, em função do fechamento do estabelecimento apelado, as atividades comerciais desenvolvidas pela autora foram potencialmente afetadas. Daí a crise no contrato que ensejou pedido de redução do aluguel mínimo, ajustado depois, em proporção de horas trabalhadas conforme a evolução da reclassificação oficial de fase pelo Plano São Paulo, editado pelo Governo Estadual. Não é equívoco dizer que a pandemia e as medidas sanitárias dos poderes públicos caracterizam fato imprevisível e irresistível, o que recomenda revisão pelo período de anormalidade do aluguel da locação imobiliária celebrada pelas partes, até como medida que busque a sua possível manutenção.*

3

\_\_ propôs ação declaratória com pedido de tutela antecipada e consignação de valores em face de

\_\_\_\_, todas representadas por \_\_\_\_.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito**  
**31ª Câmara**

**Privado**

O ilustre Magistrado “a quo”, pela respeitável sentença de fls. 259/266, declarada às fls. 286/287, cujo relatório adoto, julgou improcedente a ação, ficando revogada a tutela liminar anteriormente deferida. Pelo princípio da sucumbência, condenou a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios que fixou em 10% sobre o valor da causa, ressalvada a concessão de justiça gratuita. No mais, julgou extinto o processo, com a apreciação do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Inconformada, recorre a autora com pedido de reforma. Argumenta que a onerosidade excessiva do contrato em razão da pandemia restou clara e evidente. Nunca se imaginou, na celebração do contrato, o momento atípico que estamos vivenciando. O shopping permaneceu totalmente fechado, por mais de 90 (noventa) dias e, posteriormente, reabriu de forma gradual, com restrição de horário e de capacidade de pessoas. O shopping ficou fechado por mais de 30 dias novamente em 2021. É notório que a apelante não está obtendo renda alguma, haja vista que resta impossibilitada de abrir sua empresa ou mesmo que seus colaboradores ou sócios estejam no estabelecimento para trabalhar. Tais fatos, por si só, já demonstram a vantagem excessiva para o locador, que recebe o contrato integral, ao passo que oferece uma

4

contraprestação reduzida. A situação de crise econômica, absolutamente imprevisível e inevitável, torna plenamente aplicável a regra estabelecida nos art. 317 e 478 do Código Civil. Não se pode deixar de reconhecer a necessidade de se estabelecer tratamento equilibrado entre as partes, dado que não há possibilidade de recair sobre uma, apenas, as consequências da crise, buscando justamente alcançar solução que melhor atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade. A ré se vangloria que em meio a pandemia concedeu descontos aos lojistas, contudo, deixa de informar que



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito**  
**31ª Câmara**

**Privado**

tais descontos estão vinculados a permanência, bem como adimplência. Vincular descontos apenas a vontade de uma das partes em um cenário de desequilíbrio contratual torna a outra parte “refém” uma vez que, se pelas condições mercadológicas que se apresentarem houver um mero atraso no pagamento a parte, já excessivamente onerada, deverá arcar com as despesas integrais do contrato que foi reconhecido como desequilibrado. Não há repartição equânime, pois a autora está arcando com todos os valores como se não houvesse restrição e fechamento do comércio, sendo assim o apelado precisa “perder” mais da verba locatícia, para se tornar justo e equilibrado o contrato. Os fatos extraordinários exigem a revisão do pacto celebrado entre as partes para sua continuidade, com a manutenção dos empregos, o Código Civil previu a possibilidade de rescisão ou revisão contratual em hipóteses de ocorrências excepcionais, como o presente caso. (fls. 289/316).

Os réus apresentaram contrarrazões aduzindo que o pedido de que o aluguel mínimo mensal seja calculado com base nas horas de funcionamento e na frequência do público, até que a pandemia seja completamente erradicada, não reúne condições de prosperar, sob pena do contrato mantido entre as partes restar extremamente desequilibrado. É inegável a existência de crise causada pela disseminação do Covid-19 pelo mundo, tanto em seus aspectos sanitários quanto econômicos. Atenta à tal cenário e visando minimizar os impactos causados pela pandemia, por iniciativa própria, a Administração

5

do Shopping Pátio Higienópolis passou a tomar medidas específicas visando reduzir os custos operacionais dos lojistas, sem que isso inviabilizasse seu próprio negócio. A apelante não juntou qualquer documento que comprovasse sua impossibilidade econômica de arcar com obrigações que assumiu por meio do contrato de locação celebrado com o apelado,



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito**  
**31ª Câmara**

**Privado**

buscando simplesmente transferir a ele todos os prejuízos decorrentes da pandemia. Mostra-se essencial que a apelante mantenha em caixa verbas suficientes para arcar com períodos de baixas nas quantidades de vendas. A apelante não está - e nem nunca esteve - impedida de realizar suas vendas ou de ocupar o imóvel que lhe foi locado, de modo que não pode ser empregada, neste contexto, a figura da força maior sem sua devida relativização. A cobrança dos encargos comuns e do fundo de promoção e propaganda é de suma importância para manutenção do Shopping e, conseqüentemente, da loja da apelante, uma vez que estas verbas são destinadas à limpeza e manutenção do edifício, pagamento das equipes de segurança, despesas comuns de consumo, da promoção do empreendimento/lançamento de campanhas que visam aumentar o fluxo de consumidores, etc. Conceder à apelante isenções distintas dos demais lojistas, implica conceder à mesma, privilégio em detrimento dos outros locatários. (fls. 350/367).

A apelante manifestou oposição ao julgamento virtual (fls. 374).

**É o relatório.**

\_\_\_ propôs ação declaratória com pedido de tutela antecipada e consignação de valores em face de

6, todas representadas por \_\_\_.

A locatária pleiteou: (I) a tutela de urgência para determinar a suspensão da exigibilidade do pagamento do aluguel mínimo mensal na forma como enviada no boleto recebido, devendo ocorrer o reajuste, com a ordem de consignação em Juízo, a partir de 11 de junho de 2020 (*pro rata*) e demais meses para: (1) 6,66% do aluguel mínimo mensal, contados os 30 (trinta) dias na mesma proporção, enquanto durar a Fase 2; (2) 20% (vinte por cento) do valor do aluguel mínimo mensal quando



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
 Seção de Direito  
 Privado 31ª Câmara

alcançada a Fase 3; (3) 60% (sessenta por cento) do valor do aluguel mínimo mensal quando alcançada a Fase 4; (4) pugna, ainda, em sede de tutela antecipada, o pagamento dos encargos comuns com abatimento mínimo de 30% de seu valor atual, bem como a total isenção do pagamento referente ao fundo de promoção e propaganda pelo período que perdurar o fechamento parcial do centro comercial, ou, subsidiariamente, que o pagamento seja proporcional a fase de abertura, valores que deverão ser pagos diretamente à ré pela autora. Pugnou pelo deferimento de multa diária em valor não inferior a R\$ 3.000,00 (três mil reais) no caso de cobranças, execuções, notificações, negativas e ajuizamento de demandas que tenham com o objeto os valores contratuais discutidos na presente demanda. Pediu que sejam declaradas satisfeitas as obrigações de pagamento dos encargos acima descritos, pelo período em que perdurar as fases relacionadas ao uso do centro comercial mantido pela ré até dezembro de 2020, para trazer o efetivo equilíbrio da difícil retomada e, por fim, declaração de abusividade na vinculação no pagamento de Fundo de Promoção e Condomínio com adimplência para descontos nos aluguéis.

7

A tutela antecipada foi concedida (fls. 49/50). O \_\_\_ inconformado com a concessão da tutela antecipada recorreu, mas esta 31ª Câmara no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2207405-74.2020.8.26.0000 manteve a decisão agravada. Depois da instrução processual, as pretensões externadas na petição inicial foram julgadas improcedentes.

No caso, não há dúvida sobre a imprevisibilidade do fato nessa magnitude na época da celebração do contrato, bem como das consequências que vêm provocando. A autora aluga espaço no Shopping Center que foi fechado, tendo em vista que suas atividades comerciais foram interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19 fundadas na Lei Federal nº 13.979/2020 e no Decreto Estadual nº 64.881/2020.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito**  
**31ª Câmara**

**Privado**

Com esse cenário, verifica-se que a parte autora tem considerável razão em seus argumentos. Exerce atividade empresarial e depende do exercício do comércio nas dependências do Shopping para faturamento e, em seguida, pagamento de suas despesas mensais, especialmente o aluguel, que é de valor considerável.

Em razão do momento de excepcional impacto econômico e isolamento social causados pela pandemia do COVID-19, a discussão preponderante é a de que, em função do fechamento do estabelecimento apelado, as atividades comerciais desenvolvidas pela autora foram potencialmente afetadas.

Daí a crise no contrato que ensejou pedido de redução do aluguel mínimo, ajustado depois, em proporção de

8

horas trabalhadas conforme a evolução da reclassificação oficial de fase pelo Plano São Paulo, editado pelo Governo Estadual.

Não é equívoco dizer que a pandemia e as medidas sanitárias dos poderes públicos caracterizam fato imprevisível e irresistível, o que recomenda revisão pelo período de anormalidade do aluguel da locação imobiliária celebrada pelas partes, até como medida que busque a sua possível manutenção.

Em face de disposições do Código Civil, a parte está autorizada, em situações como as narradas na petição inicial, a postular a readequação do contrato diante das circunstâncias excepcionais que acometem o País.

A propósito, veja-se o que disciplina o





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito**  
**Privado 31ª Câmara**

art. 478 do CC, *mutatis mutandis*: “Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação”.

Ainda que assim não fosse, também aplicável o disposto no art. 317 do CC, a saber:

"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."

Sendo evidente o impacto econômico, é possível a intervenção judicial para o reequilíbrio da obrigação, em

9

aplicação à teoria da imprevisão, havendo perigo de dano.

Ademais, se a Constituição Federal (CF) estabelece que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito” (art. 5º, XXXV), atos regulatórios administrativos também não constituem óbice.

Com efeito, a força maior e o caso fortuito devem ser entendidos como fatos extraordinários que impedem o adimplemento da prestação contratual. Considero evidente que a impossibilidade da locatária exercer sua atividade de comércio no espaço alugado com o objetivo de impedir a proliferação do vírus Covid-19, implica ausência de recursos para pagamento das despesas inerentes à atividade.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito  
31ª Câmara

Privado

Em outras palavras, diante do impacto da pandemia de coronavírus (COVID-19), e a fim de preservar a função social da atividade exercida pela autora, é preciso reequilibrar o posicionamento das partes quanto ao objeto das obrigações.

É claro que, em situações normais, deve ser prestigiado o princípio "*pacta sunt servanda*". Porém, a situação peculiar que o País vivencia exige medidas excepcionais em todas as áreas, dentre inclusive no âmbito jurídico, não sendo possível ignorar a pandemia do COVID-19, cujos efeitos estão devastando a saúde e economia não apenas do nosso país, mas de todo o mundo.

A pandemia gerou medidas públicas extremas de isolamento social pelos Governos Federal, Estadual e Municipal para conter o avanço das contaminações, proibindo o funcionamento do comércio tradicional, exceto serviços essenciais, nos quais não se enquadram os Shopping Centers.

10

Sendo assim, afigura-se razoável, no caso, 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 na vigência da Fase 2, com o reajuste, quando alcançada a Fase 3 da reabertura das atividades na cidade no estado de São Paulo, na proporção que será de 20% do valor do aluguel mínimo mensal e na Fase 4 de 60%, com a determinação do pagamento dos encargos comuns com abatimento de 30% de seu valor atual, bem como pagamento do fundo de promoção e propaganda proporcional a fase de abertura.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito**  
**Privado 31ª Câmara**

**provimento ao recurso** para julgar procedentes os pedidos formulados na petição inicial, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil (CPC), para fixar o aluguel mínimo mensal na Fase 2 no equivalente a seis, sessenta e seis (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 no estado de São Paulo, na proporção que será de vinte por cento (20%) do valor do aluguel mínimo mensal e na Fase 4 de sessenta por cento (60%), com a determinação do pagamento dos encargos comuns com abatimento de trinta por cento (30%) de seu valor atual, bem como pagamento do fundo de promoção e propaganda proporcional a fase de abertura. Em razão da sucumbência experimentada, a parte ré deve arcar com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios do patrono da autora que arbitro em 15% do valor atribuído à causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil.

Assinatura Eletrônica

**ADILSON DE ARAUJO**  
**Relator**