



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000141176

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2003667-28.2021.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são agravantes MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII, Interessados CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI e PREVHAB PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR, é agravado -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 Desembargadores WALTER EXNER (Presidente sem voto), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021.

JAYME QUEIROZ LOPES

Relator

Assinatura Eletrônica

36ª. CÂMARA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2003667-28.2021.8.26.0000

AGRAVANTES: Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A e outra

AGRAVADA: -----

INTERESSADO: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – Previ; Prevhav Previdência Complementar

COMARCA: Ribeirão Preto 8ª Vara Cível

Voto n.º 35.679

EMENTA:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO – DECISÃO AGRAVADA QUE CONCEDEU LIMINAR PARA REDUZIR EM 30% O ALUGUEL MÍNIMO PAGO POR LOJISTA DE SHOPPING, EM RAZÃO DO ISOLAMENTO SOCIAL ADVINDO DA PANDEMIA DO COVID-19 – SHOPPING QUE JÁ CONCEDEU, POR SUA PRÓPRIA VONTADE, SIGNIFICATIVO DESCONTO NO ALUGUEL MÍNIMO, ISENTANDO TODO O VALOR DURANTE QUATRO MESES E



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APLICANDO DESCONTOS REGRESSIVOS POR MAIS TRÊS _ IMPOSSIBILIDADE DE SE LHE IMPOR QUE A LOCADORA ARQUE SOZINHA COM OS PREJUÍZOS DO ISOLAMENTO _ INTERRUPTÃO DA ATIVIDADE DO LOJISTA QUE NÃO O DISPENSAVA DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E DEMAIS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS _ INEXISTÊNCIA DE VEDAÇÃO À ABERTURA DO SHOPPING, HAVENDO AGORA APENAS A REDUÇÃO DO HORÁRIO DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO _ CASSAÇÃO DA LIMINAR DE REDUÇÃO DO ALUGUEL MÍNIMO _ DECISÃO ALTERADA.

Agravo de instrumento provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 50/52, do seguinte teor:

“Vistos. 1. A autora é empresa que explora atividade no ramo de papelaria, decoração e presente, mantendo uma loja no Ribeirão Shopping. Os efeitos da Pandemia da Covid-19 na redução do faturamento das empresas, inclusive das situadas em Shopping Centers, são inconteste. No presente caso, a autora trouxe evidências de drástica redução de seu faturamento. Sendo assim, concedo, ao menos por ora, o benefício da justiça gratuita à autora. Anote. 2. Extrai-se da petição inicial que a autora pretende obter a concessão de tutela provisória de urgência, de natureza antecipada, a fim de impedir a resolução do contrato de locação firmado entre as partes, bem como, que seja determinada a redução do valor de seu aluguel mensal, fixando-o, provisoriamente, no valor de 10% do faturamento bruto, ou reduzindo o aluguel mínimo reajustável no percentual de 20% (30%) a 50%, pelo período de até 06 (seis) meses após o restabelecidas as atividades comerciais da empresa requerente sem nenhum tipo de restrição. O pedido merece parcial acolhimento. A pandemia, fato necessário, superveniente, imprevisível e irresistível, gerou desequilíbrio na relação locatícia estabelecida entre as partes, na medida em que provocou sérias restrições à atividade da autora, impactando diretamente em seu resultado financeiro, sendo necessária, portanto, a correção da distorção gerada. (...) Neste contexto, defiro a antecipação de tutela para reduzir em 30% o valor do aluguel mínimo, que deverá perdurar enquanto houver restrições ao pleno funcionamento dos Shoppings Centers, mantendo as demais cláusulas contratuais nos moldes em que firmadas. Por outro lado, não é possível impedir a requerida de perseguir eventual resolução do contrato de locação, se assim o desejar. (...)”

Sustentam as agravantes que, de livre e espontânea vontade e sensível aos efeitos da pandemia, concedeu descontos aos lojistas e, relativamente à agravada, procedeu à isenção do aluguel mínimo nos meses de abril a julho de 2020, reduzindo esse mesmo aluguel mínimo em 50% para o mês de agosto de 2020, 30% para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

setembro de 2020 e 25% para outubro de 2020; que, com isso, abriu mão de receber mais de cinco meses de aluguel em 2020; que não se pode permitir que o shopping continue arcando sozinho com os prejuízos advindos da pandemia, ainda mais que a loja da agravada pode funcionar com horários reduzidos.

Pela decisão de fls. 61, foi concedido efeito suspensivo ao recurso, que é tempestivo e foi preparado. Contraminuta foi apresentada às fls. 65/68.

É o relatório.

Não se é insensível à situação vivida pela agravada, o que, entretanto, não enseja a manutenção da decisão recorrida.

E isso porque a locadora já concedeu, por sua própria vontade, um significativo desconto no aluguel mínimo, isentando todo o valor durante quatro meses e aplicando descontos regressivos por mais três.

Não foram as agravantes que deram causa ao fechamento do shopping, por evidente, não se lhes podendo impor que arquem sozinhas com os prejuízos do isolamento causado pela Covid-19.

Em caso análogo, esta Câmara decidiu da seguinte maneira:

“Com efeito, nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478 do Código Civil) ou postular a readequação do “valor real da prestação” (artigo 317), mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o artigo 393 da lei civil. Mais ainda, a lei nem autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor. Realmente, a dispensa de cumprimento de obrigação só pode ocorrer por ato negocial, portanto com a aquiescência do credor, ou por força de especial disposição legal. Aliás, moratória quanto a aluguéis até fora proposta no Projeto de Lei nº 1.179/2020, que deu ensejo à Lei 14.010/2020, que dispõe sobre “o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19)”, mas foi

Agravo de Instrumento nº 2003667-28.2021.8.26.0000 -Voto nº 35.679



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

retirada justamente por não ser conveniente, nem compatível com o sistema jurídico. Por isso, o fato de a atividade comercial da agravante ter sido interrompida pela quarentena decorrente da pandemia por COVID-19 - medida fundada na Lei federal nº 13.979/2020 e no âmbito local no Decreto estadual nº 64.881/2020 não a dispensava do pagamento dos aluguéis e demais obrigações pecuniárias frente à agravante, mas quanto muito justificava a redução dessas pagas. De lembrar, todavia, que o que autoriza a revisão do contrato nesses casos não é a redução do faturamento do locatário, mas a impossibilidade de ele fazer uso do imóvel locado ao fim a que se destina por força da quarentena. Logo, se já não persiste a vedação à abertura, havendo agora apenas a redução do horário de atendimento ao público, a rigor não mais se justifica reduzir os valores convencionados. Ademais, a situação gerada pela quarentena vem desde março de 2020 e só agora, mais de quatro meses depois, a agravante formulou pedido com o fim de revisar o contrato e as obrigações pecuniárias lá previstas. Ora, ante a passagem desse expressivo lapso não se havia de dizer presente risco de lesão irreparável caso ao primeiro despacho lançado nos autos o Juiz não deferisse aquela medida. Assim, seja por não se mostrar verossímil o direito à redução dos valores convencionados agora que já não persiste o impedimento à fruição do imóvel, seja por não se apresentar situação de risco de lesão eminente, caso não era mesmo de se reputar cabível a tutela de urgência.” (Agravado de Instrumento nº 2172060-47.2020.8.26.0000, J. 31 de julho de 2020, rel. Arantes Theodoro)

No mesmo sentido: Agravo de Instrumento nº 2186686-71.2020.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, J. 20 de agosto de 2020, rel. Campos Petroni.

Vale lembrar que a cidade de Ribeirão Preto, onde fica o estabelecimento da agravada, tal como já ocorreu em diversas outras cidades do Estado de São Paulo, já entrou e saiu da fase vermelha, de modo que a restrição absoluta das atividades de venda no shopping não é regra desde o ajuizamento da ação. Pelo contrário, já que as notícias nos dão conta da flexibilização atual nas regras do isolamento na referida cidade.

Dessa forma, a decisão agravada não pode persistir, ficando cassada a liminar de redução do aluguel mínimo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, dou provimento ao recurso.

Jayme Queiroz Lopes
Relator