



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11)

3681-5062, Osasco-SP - E-mail: osasco4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1005706-61.2021.8.26.0405**

Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel**

Requerente: -----

Requerido: -----

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DENISE CAVALCANTE FORTES MARTINS**

Vistos.

Trata-se de tutela cautelar antecedente movida por ----- em face de -----, sustentando, em síntese, ter celebrado com a ré contrato de locação de área comercial em Shopping. Restou consignado no contrato de locação que o índice para atualização do valor do aluguel seria o IGPM. O aluguel atual é de R\$ 18.477,14, e se aplicado o índice previsto haverá um aumento de 28,94%, inviabilizando a atividade empresarial da autora. Almeja, assim, a concessão de tutela de urgência a fim de alterar o indexador contratual para IPCA.

É a síntese do necessário.

Decido.

Da análise dos fatos e dos fundamentos do pedido, em cognição sumária como é pertinente no presente momento, entendo presentes os requisitos legais para concessão da tutela pretendida.

Para a concessão da tutela de urgência devem estar presentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, entre eles a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito, além do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Na hipótese dos autos é possível se vislumbrar plausibilidade nas alegações da autora, haja vista que a pandemia de COVID-19 representa, prima facie, motivo imprevisível que acarreta desproporção manifesta entre o valor da prestação contratada e a devida atualmente (artigo 317, do Código Civil).

Igualmente, verifica-se a possibilidade de ele sofrer dano de difícil reparação, pois a manutenção do indexador locativo pode ensejar o inadimplemento contratual e fundamentar seu despejo.

A medida pretendida, consistente na alteração do índice de atualização do valor do aluguel, não se afigura irreversível, pois, caso a pretensão seja rejeitada após amplo exercício do contraditório, a requerente será responsabilizada pelo pagamento das diferenças.

Assim, com fulcro no artigo 305 do Código de Processo Civil, *si et in quantum*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-5062, Osasco-SP - E-mail: osasco4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públco: das 12h30min às 19h00min

antecipo *inaudita altera parte* os efeitos da tutela cautelar requerida em caráter antecedente para o fim de afastar, em caráter provisório, o indexador IGP-M, devendo ser aplicado o índice IPCA para atualização do valor da locação.

Servirá a presente decisão, por cópia assinada digitalmente, como ofício, o qual deve ser instruído e protocolado pelo patrono da parte autora, comprovando nos autos em seguida.

Efetivada a tutela cautelar, o pedido principal deverá ser formulado pelo autor no prazo de 30 (trinta) dias, na forma do art. 308 do Código de Processo Civil.

Uma vez aditada a petição inicial, **cite-se o réu**, para, nos termos do artigo 335 do CPC, oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias, cujo termo inicial será a data prevista no artigo 231, de acordo com o modo como foi feita a citação (CPC, artigo 335, III).

Int.

Osasco, 07/04/2021.

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