



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11

4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1002219-60.2021.8.26.0348**

Classe - Assunto **Revisional de Aluguel - Locação de Imóvel**

Requerente: _____

Requerido: _____

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDERSON JOSÉ BORGES DA MOTA**

Vistos,

Trata-se de pedido de antecipação dos efeitos da tutela formulado no bojo de ação revisional de aluguel ajuizada por _____, em face de _____

:- A parte autora sustenta, em apertada síntese, que sua atividade empresarial foi sensivelmente abalada em razão de medidas governamentais adotadas para o combate e prevenção de novas contaminações pelo novo coronavírus, em especial o Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020 do Governo do Estado de São Paulo. Relata que em razão de tal cenário seu faturamento mensal encontra-se zerado, tendo em vista a impossibilidade de acesso de consumidores ao seu estabelecimento comercial. Aponta, ainda, que tentou por diversas vezes renegociar o valor dos aluguéis contratados junto à parte ré sem, contudo, lograr êxito. Pretende, diante de tais considerações, a concessão de decisão liminar que (a) impeça a parte ré de inscrever seus dados nos cadastros de restrição ao crédito por débitos locatícios alusivos aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2021 ou até quando perdurarem os efeitos da pandemia de *Covid-19*; (b) determine à parte requerida abstenção de levar a efeito despejo do imóvel objeto de locação; e, por fim, (c) seja reajustado o valor do aluguel dos atuais R\$ 80.879,63 (oitenta mil oitocentos e setenta e nove reais e sessenta e três centavos) para R\$ 25.690,00 (vinte e cinco mil seiscentos e noventa reais), conforme aditamento realizado às fls. 61/65.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11
4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às19h00min

A inicial veio acompanhada dos documentos de fls. 22/58.

É o que se tinha a relatar.

DECIDO.

De pronto, respeitados os limites estabelecidos pelo art. 329, inciso I, do Código de Processo Civil, **DEFIRO** o aditamento realizado às fls. 61/65 de modo que o conteúdo de referida petição passe a integrar o bojo da petição inicial de fls. 01/21.

A tutela pleiteada em caráter antecipatório comporta **deferimento parcial**.

Nos termos do art. 300, do Código de Processo Civil “*A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*”.

Acerca do requisito “probabilidade do direito”, ensina Luiz Guilherme Marinoni que:

“No direito anterior a antecipação da tutela estava condicionada à existência de "prova inequívoca" capaz de convencer o juiz a respeito da "verossimilhança da alegação", expressões que sempre foram alvo de acirrado debate na doutrina. O legislador resolveu, contudo, abandoná-las, dando preferência ao conceito de probabilidade do direito. Com isso, o legislador procurou autorizar o juiz a conceder tutelas provisórias com base em cognição sumária, isto é, ouvindo apenas uma das partes ou então fundado em quadros probatórios incompletos (vale dizer, sem que tenham sido colhidas todas as provas disponíveis para o esclarecimento das alegações de fato). A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica - que é aquela que surge da confrontação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11
4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às19h00min

das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder tutela provisória". (MARINONI, Luiz Guilherme, Novo Código de Processo Civil Comentado, 3^a ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, p. 394/395).

No que concerne ao elemento normativo “perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo” continua referido autor:

“A fim de caracterizar a urgência capaz de justificar a concessão de tutela provisória, o legislador falou em "perigo de dano" (provavelmente querendo se referir à tutela antecipada) e "risco ao resultado útil do processo" (provavelmente querendo se referir à tutela cautelar). [...] A tutela provisória é necessária simplesmente porque não é possível esperar, sob pena de o ilícito ocorrer, continuar ocorrendo, ocorrer novamente, não ser removido ou de dano não ser reparado ou reparável no futuro. Assim, é preciso ler as expressões perigo de dano e risco ao resultado útil do processo como alusões ao perigo na demora. Vale dizer: há urgência quando a demora pode comprometer a realização imediata ou futura do direito. (MARINONI, Luiz Guilherme, Novo Código de Processo Civil Comentado, 3^a ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, p. 394/395).

Com efeito, não se exige no presente momento processual a plenitude da certeza daquilo que se alega, já que o texto legal menciona a probabilidade do direito invocado. O que se mostra necessário demonstrar é o que se declara na exordial seja minimamente comprovado nos autos por provas capazes de corroborar a tese levantada pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11

4555-0244, Mauá-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

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

parte requerente, caso dos autos onde a parte autora demonstra a situação fática por ela ventilada.

In casu, verifica-se que os documentos trazidos ao feito revelam a existência do vínculo contratual mencionado na exordial consistente na locação do imóvel localizado na Avenida -----, -----, Vila Bocaina, Mauá/SP, com vigência pelo prazo de 10 (dez) anos, tendo seu início em 01/01/2014 e término previsto para 31/12/2024, com valor inicial de locação no montante de R\$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais), com previsão de reajustes anuais pelo IGP-M, IGP-DI, INPC e FIPE, conforme o caso (fls. 22/30).

Noutro giro, tem-se como fato público e notório (art. 374, inciso I, do Código de Processo Civil) o atual cenário de pandemia ocasionado pelo novo coronavírus que, além de ter afetado os mais variados fios de nosso tecido social, tem causado o adoecimento e a perda de vidas humanas em números absolutamente inaceitáveis, sobretudo em território brasileiro, cenário que fez surgir a necessidade de adoção de várias medidas governamentais a fim de garantir o isolamento social e evitar a propagação do vírus, dentre elas o fechamento de inúmeros estabelecimentos comerciais considerados “serviços não essenciais”, conforme previsão contida no Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, o que incluiu a atividade econômica desenvolvida pela parte autora.

Como reiteradamente noticiado pela imprensa, o Governo do Estado de São Paulo deliberou recrudescer as medidas restritivas no que tange ao combate à pandemia, diante do elevado número de novos casos de contaminação pelo novo coronavírus, vigorando, na presente data, em todo o território paulista, a chamada “**fase vermelha**”, conforme “Plano São Paulo”, disponível em <https://www.seade.gov.br/coronavirus/> onde também se pode constatar a absurda marca de **2.704.098 (dois milhões setecentos e quatro mil e noventa e oito) de infectados** e um total de **86.535 (oitenta e seis mil quinhentos e trinta e cinco) mortos** pela *Covid-19*

(dados obtidos em 15/04/2021 às 22:48min.)

Com efeito, em razão da “quarentena” imposta pela Lei Federal nº 13.979/20, pelo Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020 e ainda nas linhas estabelecidas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11
4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às19h00min

pelo “Plano São Paulo” (Decreto Estadual nº 65.014, de 10 de junho de 2020) inevitável concluir que, de fato, a parte autora ficou impossibilitada de utilizar o imóvel discriminado nas razões de ingresso para o desenvolvimento de sua atividade empresarial fato que torna também legítima a presunção da ocorrência de negativos reflexos em seu faturamento, uma vez que sem acesso de consumidores a seu estabelecimento, comprometida resta a renda até então auferida.

Torna-se, portanto, plausível a alegação de onerosidade excessiva do valor do aluguel vigente, sobretudo em razão da existência de outras obrigações contratuais que notoriamente são impostas ao empresariado, tais como pagamento de funcionários, fornecedores, tributos etc.

Acerca, inclusive, da possibilidade de se operar a revisão contratual por onerosidade excessiva, Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto lecionam que:

“O fenômeno da onerosidade excessiva também é aplicado às obrigações em geral. Reconhecendo-se a obrigação como um processo cooperativo e dinâmico, direcionado ao adimplemento, com a satisfação das legítimas expectativas das partes, admite-se a adaptação da relação jurídica frente às vicissitudes que a passagem do tempo produz.

Logo, as relações obrigacionais duradouras de execução diferida ou sucessiva no tempo trazem em seu germe um comportamento anexo emanado da boa-fé objetiva, vazado do permanente dever de revisão do conteúdo da relação jurídica. Busca-se afastar a desproporção manifesta entre as prestações, quando o seu adimplemento se tornar sobrejamente penoso e de extrema dificuldade para uma das partes, com base nas circunstâncias do caso concreto.”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11
4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às19h00min

(Código Civil Comentado, Ed. JusPodivm, 2020, p. 422-423).
(destacou-se).

Por outro lado, o art. 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91 estabelece que o locador é obrigado a “*entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina*”. Evidente, no caso em tela, que enquanto perdurar a quarentena o imóvel, por motivo de força maior, não conseguirá servir ao fim para o qual foi locado, fato que também corrobora o evidente desequilíbrio contratual que, pelo menos por ora, autoriza a revisão do valor locatício com base na onerosidade excessiva causada ao locatário.

Em tempo, esclarece-se que não se olvida de que a impossibilidade de utilização do imóvel é superveniente e decorre de determinação sobre a qual o locador não tem responsabilidade, motivo pelo qual seu crédito mensal advindo dos aluguéis pagos pela parte autora também merece ser preservado, ainda que em patamares inferiores ao outrora pactuado de forma a alcançar um novo equilíbrio, conforme se extrai dos arts. 478, 479 e 480, todos do Código Civil, *verbis*:

Art. 478. 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.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11
4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às19h00min

Art. 480. Se no contrato as obrigações

couverem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

É certo que a existência de obrigações contratuais livremente pactuadas entre as partes não possui o condão de, por si só, afastar a incidência de normas cogentes, tal como ocorre com os princípios da boa-fé objetiva, da solidariedade e da função social do contrato como forma de garantir a estabilidade das relações negociais e preservar a dinâmica pacífica dos indivíduos que se relacionam na sociedade de consumo como, a propósito, aponta Nelson Rosenvald:

“A obrigação deve ser vista como uma relação complexa, formada por um conjunto de direitos, obrigações e situações jurídicas, compreendendo uma série de deveres de prestação, direitos formativos e outras situações jurídicas. A obrigação é tida como um processo – uma série de atos relacionados entre si –, que desde o início se encaminha a uma finalidade: a satisfação do interesse na prestação. Hodiernamente, não mais prevalece o status formal das partes, mas a finalidade à qual se dirige a relação dinâmica. Para além da perspectiva tradicional de subordinação do devedor ao credor existe o bem comum da relação obrigacional, voltado para o adimplemento, da forma mais satisfativa ao credor e menos onerosa ao devedor. O bem comum na relação obrigacional traduz a solidariedade mediante a cooperação dos indivíduos para a satisfação dos interesses patrimoniais recíprocos, sem comprometimento dos direitos da personalidade e da dignidade do credor e devedor”
(ROSENVOLD, Nelson. Dignidade humana e boafé. São Paulo: Saraiva, 2005., p. 204).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11

4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às19h00min

Aliás, a possibilidade de concessão da antecipação dos efeitos da tutela em casos como o trazido a estes autos tem sido enfrentada e deferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a saber:

“Agravó de instrumento. Locação comercial. Tutela cautelar em caráter antecedente. Tutela de urgência deferida em parte para redução do valor do aluguel para 50% do valor do contrato. Pandemia. Teoria da imprevisão. Art. 317, CC. Elementos de convicção que, num exame sumário, autorizam a concessão da tutela. Valores em conflito sopesados. Recursos desprovidos. Pela análise dos elementos constantes nos autos, em juízo de cognição sumária, considerando a relação continuada de locação, o fechamento temporário do estabelecimento comercial da autora devido à pandemia e os dados apresentados, cabe, a priori, observar a teoria da imprevisão, nos termos do art. 317 do CC, sopesando os valores sociais em conflito. Assim, mantém-se decisão que deferiu em parte tutela antecipada para reduzir o valor do aluguel para 50% de seu valor de contrato, especificamente entre a data que se encerrou o prazo de carência concedido pela locadora e a revogação da proibição de atendimento ao público no imóvel locado.” (Agravó de Instrumento nº 2164377-56.2020.8.26.0000, Rel. Kioitsi Chicuta, j. 01/10/2020). (destacou-se).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO -
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - DESPEJO POR FALTA DE
PAGAMENTO - Pedido de concessão de liminar de despejo, com
base no inc. IX do § 1º do art. 59 da Lei Federal 8.245/91 - Advento
da Lei Federal 14.010/2020 proibindo, até 30/10/2020, a concessão
de despejo liminar em razão da pandemia da Covid-19 - Revogação
da decisão agravada - Necessidade - RECURSO PROVIDO, com
observação.” (Agravó de Instrumento nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11 4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às19h00min

2193257-58.2020.8.26.0000, Rel. Antônio

Nascimento, j. 01/10/2020).

“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - SHOPPING CENTER - TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE - INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO QUE DEFERIU PARCIALMENTE PEDIDO LIMINAR DE REDUÇÃO NO VALOR DOS LOCATIVOS - POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Considerando-se as peculiaridades do caso, em especial o inegável impacto econômico direto na atividade comercial exercida pela locatária, em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, aliado à permanência de restrição ao funcionamento habitual do ponto comercial da locatária, é de se admitir a excepcional intervenção judicial no contrato para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação, por analogia, à teoria da imprevisão prevista no artigo 317 do Código Civil, sendo razoável manter a concessão da liminar nos termos em que foi deferida.” (Agravo de Instrumento nº 2212943-36.2020.8.26.0000, Rel. Paulo Ayrosa, j. 05/10/2020). (destacou-se).

“Agravo de instrumento - locação de imóvel comercial - ação declaratória de inexigibilidade de dívida - insurgência contra r. “decisum” que trouxe parcialmente deferida tutela de urgência, e assim para redução dos locativos em 50% (cinquenta por cento) - pretendida suspensão da exigibilidade dentro em o período de quarentena imposto pelo poder público - inviabilidade - *pandemia do coronavírus acomodada ao conceito de fato superveniente imprevisível desencadeador de onerosidade excessiva, autorizando a parte, por isso, ou a rescindir o contrato*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11 4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às19h00min

(artigo 478 do CC) ou a postular a sua readequação (artigo 317 do CC), mas não a suspender o cumprimento da obrigação - decisão preservada - recurso improvido.” (Agravo de Instrumento nº 2161927-43.2020.8.26.0000, Rel. Tércio Pires, j. 05/10/2020). (destacou-se).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO.

CONTRATO DE LOCAÇÃO. TUTELA ANTECIPADA. Presença dos requisitos do art. 300 do CPC/15. *Prima facie, a situação transitória da COVID-19 se apresenta como fato imprevisível capaz de interferir na eficácia do negócio jurídico e impor a revisão com base na teoria da imprevisão. A conservação do negócio, ademais, atende à função social do contrato. Revisão cabível, em tese, nos termos do art. 317 do Código Civil.* Alugueres que devem ser reduzidos em 30%, solução que se mostra, por ora, indicada. ADEQUAÇÃO AO RITO À LEI DE LOCAÇÃO. Emenda dispensável. DECISÃO EM PARTE MODIFICADA.

RECURSO PARCIALMENTE PROVÍDO”. (Agravo de Instrumento nº 2215956-43.2020.8.26.0000, Rel. Rosangela Telles, j. 06/10/2020). (destacou-se).

“Locação de imóvel residencial - Ação revisional de contrato - Demanda de locatária em face de locadores - Decisão que indeferiu a liminar - Recurso da autora/locatária - Reforma Cabimento - *Pretensão voltada à manutenção do desconto no valor do locatício concedida em decorrência dos efeitos provocados pela pandemia do novo Coronavírus - Presença dos elementos constantes no art. 300, do CPC - Circunstâncias do caso concreto que justificam a manutenção do desconto* - Divisão do ônus que, ao menos por ora, se apresenta como caminho adequado, razoável e que também prestigia aos postulados da equidade e da boa-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11 4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às19h00min

fé - Questão, ademais, que guarda estreita relação com o mérito da causa e merece profunda análise no decorrer da lide - Critérios utilizados para revisão do pacto que poderão ser revisitados, inclusive caso a questão seja eventualmente disciplinada de modo diverso pelo Poder Legislativo. Recurso da autora provido.” (Agravado Instrumento nº

2169671-89.2020.8.26.0000, Rel. Marcos Ramos, j. 07/10/2020). (destacou-se).

“AGRAVO INTERNO. Recurso prejudicado, em razão do concomitante julgamento do agravo de instrumento anteriormente interposto. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação renovatória de locação. Insurgência contra a r. decisão que deferiu parcialmente a tutela de urgência postulada pela autora para reduzir o valor do aluguel para 50% do montante inicialmente pactuado em virtude da pandemia de Covid-19. Decisão mantida. Comprovação documental de queda abrupta do faturamento da locatária, que exerce atividades de restaurante. Dicção do art. 300 do CPC. *Comprovação de probabilidade de direito, consistente na diminuição enorme de recebíveis, bem como de risco de dano, consubstanciado na possibilidade de quebra do estabelecimento.* Inteligência do art. 317 do CC. Teoria da Imprevista. Possibilidade de revisão do valor do aluguel, em sede precária, para reduzir seu valor em 50% no tocante aos meses de março a julho de 2020, sem prejuízo de prorrogação no caso de eventual recrudescimento das medidas municipais e estaduais de distanciamento social, sendo certo que a diferença poderá ser cobrada após o soerguimento da atividade comercial desenvolvida pela locatária, o que deverá ser auferido quando da prolação da sentença. AGRAVO INTERNO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11
4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às19h00min

PREJUDICADO E AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO.” (Agravo de

Instrumento nº 2112848-95.2020.8.26.0000, Rel. Carmen Lucia da Silva, j. 08/10/2020). (destacou-se).

“Agravo de Instrumento. *Ação de revisão contratual. Locação de imóvel em centro comercial.* Autora que postula a tutela de urgência para diminuir o valor dos aluguers e encargos contratuais durante o período em que perdurar a suspensão de suas atividades, por ordem do Poder Público, em razão da pandemia do novo coronavírus. Liminar indeferida em primeira instância. *Probabilidade do direito invocado e o perigo de dano que, todavia, autorizam a concessão da tutela de urgência, autorizando-se o desconto de metade do valor dos aluguers. Aplicação da teoria da imprevisão.* Decisão reformada. Recurso provido.” (Agravo de Instrumento nº 2201941-69.2020.8.26.0000, Rel. Ruy Coppola, j. 13/10/2020). (destacou-se).

“Processual cível - agravo interposto contra decisão monocrática que trouxe parcialmente deferido pedido de antecipação de tutela recursal - inconformismo prejudicado - perda superveniente do objeto - agravo de instrumento julgado. Agravo de instrumento - *locação de imóvel comercial padaria e minimercado - ação cautelar antecedente - insurgência contra r. “decisum” que carreou parcialmente deferida tutela de urgência - pretendida redução, nos locativos, dentro em o período de quarentena imposto pelo poder público, do equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) - pandemia do coronavírus acomodada ao conceito de fato superveniente imprevisível desencadeador de onerosidade excessiva, autorizando, por isso, a revisão do contrato de locação - exegese dos artigos 317, “caput”, e 478, “caput”,*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11 4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

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

ambos do Código Civil - aplicabilidade, ainda, da teoria da imprevisão - requisitos alicerçadores da excepcional medida evidenciados em sede de cognição sumária - redução dos locativos no percentual de 30% (trinta por cento), gizadas as particularidades do contexto- decisão reformada - recurso parcialmente provido.” (Agravo de Instrumento nº 2150756-89.2020.8.26.0000, Rel. Tércio Pires, j. 16/10/2020). (destacou-se).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA - REDUÇÃO TEMPORÁRIA DO LOCATIVO NO PERÍODO DE PANDEMIA.

É característica da tutela de urgência a antecipação dos efeitos que se alcançariam ao final do processo, mormente quando há perigo de perecimento e de tornar irreversível a medida buscada, sendo desnecessária a existência de certeza quanto ao provimento do recurso, pois, tal como ocorre no caso dos autos, o dano pode ser agravado tornando-se inócuo o provimento jurisdicional após o transcurso de largo lapso temporal. - *A tutela pretendida tem por escopo a redução temporária dos valores devidos a título de aluguel em decorrência de fato imprevisível ocorrido não só nacionalmente, mas também internacional, qual seja, Pandemia COVID-19, situação essa que fez grande parte dos comerciantes e prestadores de serviços não essenciais, ficarem ser exercer suas atividades empresárias de forma regular, por conta do isolamento e distanciamento social. - Plausível em análise singela sobre o tema, compatível com a fase em que o feito se encontra, considerar o reequilíbrio das bases do contrato, mormente quando considerada a real possibilidade de ocorrência desequilíbrio das obrigações (possibilidade de utilização do imóvel locado x valor*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11 4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às19h00min

do aluguel), de modo a tornar a obrigação excessivamente onerosa para uma das partes, em face da desestabilidade econômica principalmente vivida em âmbito nacional, decorrente dos efeitos da Pandemia não prevista na Lei do Inquilinato, tampouco contratualmente, por fugir inclusive aos riscos inerentes de forma direta ao exercício da atividade empresária, bem como do mero subjetivismo da parte (possibilidade ou não de adimplemento da obrigação locatícia), já que há 100 anos não vivíamos situação desta espécie em território nacional. - Sendo certo que os efeitos da Pandemia (COVID-19) impactam a sociedade de maneira geral, de rigor a antecipação parcial dos efeitos da tutela, para o fim de possibilitar o depósito judicial do valor referente a 60% do locativo, nos autos de origem, enquanto perdurar a Pandemia ou ser proferida decisão de mérito pelo R. Juízo a quo (o que ocorrer primeiro). RECURSO PROVIDO EM PARTE.” (Agravo de Instrumento nº 2074668-10.2020.8.26.0000, Rel. Maria Lucia Pizzotti, j. 21/10/2020). (destacou-se).

“AGRAVO DE
INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PARA USO RESIDENCIAL.

REVISIONAL. 1. Presentes elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo fica demonstrada a possibilidade da concessão da tutela de urgência. Inteligência do art. 300 do CPC. 2. *Em virtude da pandemia do Covid-19 com a obrigatoriedade de fechamento do comércio, ficou a autora impedida de exercer sua profissão de tatuadora, mostrando-se a redução de 50% no valor do locativo, a princípio, equitativa, razoável e proporcional. Decisão mantida. Recurso desprovido, com observação.”* (Agravo de Instrumento nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11 4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

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

2153202-65.2020.8.26.0000, Rel. Felipe Ferreira, j. 23/10/2020).

(destacou-se).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO.

LOCAÇÃO COMERCIAL. TUTELA ANTECIPADA

ANTECEDENTE. REVISIONAL DE ALUGUEL. TUTELA DE

URGÊNCIA. *Situação de calamidade pública que afetou a base objetiva do contrato. Aplicação da teoria da base objetiva do contrato, com onerosidade da prestação suportada pelo Locatário.*

Revisão temporária de cláusulas contratuais. Possibilidade. A adoção de medidas judiciais para o restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro do contrato exige prudência. Obrigações de pagar mantida, no importe de 60% do aluguel atualmente vigente, a partir do aluguel vencido em SET.2020 e até o encerramento total da quarentena (fase azul do plano de retomada do Estado de São Paulo).

Redução de 40% provisória. Possibilidade de pagamento dos alugueis vencidos e sem encargos em oito parcelas ao invés de 4 sugeridas pelo Locador em AGO.2020, mas a partir de OUT. e não JAN.2021. Decisão reformada. RECURSO DA AUTORA

PROVIDO EM PARTE.” (Agravo de Instrumento nº

2225557-73.2020.8.26.0000, Rel. Berenice Marcondes Cesar, j.

29/10/2020). (destacou-se).

A corroborar, inclusive, a possibilidade de se rever e até mesmo suspender o pagamento do aluguel durante o período de enfrentamento da pandemia do novo coronavírus, destaca-se a existência do PL nº 936/20 que pretende alterar a Lei nº 8.245/91, permitindo a aplicação de descontos de 50% e 100% dos aluguéis enquanto perdurar a situação de anormalidade de saúde pública ocasionada pela *Covid-19*.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11
4555-0244, Maua-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às19h00min

Assim, preenchidos os requisitos legais estampados pelo art. 300, do Código de Processo Civil, considerando-se, ainda, a redução considerável do faturamento obtido pela locatária, a inegável necessidade de a parte locadora também preservar sua fonte de renda, entende-se que se mostra equitativa, razoável e proporcional a concessão da tutela pleiteada para o período apontado na exordial (fl. 64), qual seja, **março, abril e maio de 2021** com a redução valor locativo no referido período para R\$ 25.690,00 (vinte e cinco mil seiscentos e noventa reais), equivalente a **30% (trinta por cento)** do valor outrora ajustado.

Cumpre consignar que o deferimento diz respeito ao trimestre apontado, ressalvando-se, mediante provocação, a possibilidade de extensão ou de revogação da decisão, a depender da duração do período de pandemia da *Covid-19*, afastando-se, ainda, a possibilidade de negativação da locatária em razão dos referidos débitos, medida que se concede também diante de seu caráter de reversibilidade, sem qualquer reflexo no exame de mérito da demanda, oportunidade em que deverá ser efetivamente redefinido o equilíbrio contratual e eventual novo conteúdo da relação contratual entre as partes, assim como os termos da revisão contratual à luz da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, bem como da situação das partes.

Com efeito, no caso em comento, não podendo ser auferida renda com a utilização do bem pela parte autora, seu risco de inadimplemento contratual se exaspera, o que demonstra o risco de dano com a inscrição de seus dados nos cadastros restritivos ou ainda com a possibilidade de desocupação forçada do imóvel, razão pela qual também se justifica o acolhimento do pedido de abstenção de despejo vindicado na exordial, ressalvando-se, entretanto, tal possibilidade caso não haja o pagamento das parcelas já reduzidas por esta decisão.

Ante o exposto, **DEFIRO**, em parte, a tutela de urgência pleiteada para (a) determinar que a parte ré se abstenha de incluir os dados da parte autora nos cadastros de restrição ao crédito em relação aos aluguéis do contrato objeto dos autos vencidos a partir do mês de março de 2021, até prolação da sentença, sob pena de multa diária por descumprimento no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitado ao importe de R\$



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

1^a VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, nº 111, Sala 01, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11 4555-0244, Mauá-SP - E-mail: maua1cv@tjsp.jus.br

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

10.000,00 (dez mil reais), ressalvada essa possibilidade caso não haja o pagamento dos valores já revisados, nos termos desta decisão; (b) determinar que a parte ré se abstenha de retomar o imóvel objeto da lide até a prolação da sentença, mantendo-se a mesma ressalva realizada no item anterior; e (c) fixar em R\$ 25.690,00 (vinte e cinco mil seiscentos e noventa reais) o valor dos aluguéis dos meses de março, abril e maio de 2021 relativos ao imóvel localizado na Avenida -----, -----, Vila Bocaina, Mauá/SP.

No mais, diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art.139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM: "*Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo*").

Nos termos do art. 335, do CPC, cite-se a requerida para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 219, CPC), com as advertências de praxe. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial.

A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos.

Via digitalmente assinada desta decisão servirá como mandado/ofício.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Mauá, 15/04/2021.

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