



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)

4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009862-09.2021.8.26.0562**

Classe - Assunto **Revisional de Aluguel - Locação de Imóvel (COVID-19)**

Requerente: -----

Requerido: -----

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **José Wilson Gonçalves**

*Fls. 66/67: Acolho as considerações.

Defiro a gratuidade, ante a efetiva comprovação da impossibilidade de arcar com as custas e despesas processuais, anotando-se e *observando-se sempre que for o caso*, sem a necessidade de decisões específicas.

Cuida-se de locação não residencial (para funcionamento de agência de turismo) ajustada no mês de janeiro/2014. A locatária pretende rever o aluguel, para menos, em razão dos impactos negativos produzidos pela pandemia à economia, enquanto durar esse estado anormal.

Dessa forma, não se trata da revisão prevista no art. 19 da Lei n. 8.245/91, mas sim de revisão fundada em onerosidade excessiva transitória, aplicando-se, no que couber, os arts. 478/480 e 317, do Código Civil.

O contrato de locação comercial em questão foi celebrado evidentemente para disciplinar as respectivas relações para período de normalidade, não prevendo situação de anormalidade, sobretudo por efeitos cataclísmicos de uma pandemia, totalmente imprevisível. Com o advento desse fenômeno, preceitos sanitários impediram a locatária de desempenhar sua atividade-fim, porque não pôde abrir as portas, porque não pôde, em outras palavras, usar plenamente o imóvel que o locador lhe deu em locação. Daí que, embora não se cogite de culpa, o próprio locador não conseguiu cumprir o dever de "garantir, durante toda a locação, o uso pacífico do imóvel" (art. 22, II da Lei 8.245/91). Na primeira fase da pandemia os estabelecimentos foram proibidos de funcionar; na segunda fase, podiam



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5^a VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)

4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

funcionar com sérias restrições, na terceira, não podiam funcionar, nesta quarta, podem com restrições.

Ademais, é de conhecimento geral que os efeitos econômicos das medidas sanitárias imperativamente adotadas são severos e duradouros, não se esvaindo milagrosamente com o retorno gradual das atividades, principalmente porque as pessoas perderam suas fontes de renda e os poucos recursos que lhes sobram são revertidos ao atendimento das necessidades fundamentais, como alimentação, saúde e moradia.

Destaca-se, ainda, que no ramo de atividade da autora, as pessoas foram proibidas de viajar, e continuam proibidas, exceto com relação a reduzidos destinos. Não quero dizer, com isto, que o risco normal da atividade seja transferido ao locador, porque, realmente, não se cogita de sociedade, mas de locação. Ocorre que a pandemia não está inserida no conceito de "risco normal", mas sim no conceito de fenômeno extraordinário, imprevisto e imprevisível na celebração do contrato, e que sem sombra de dúvida justifica a aplicação de teoria da divisão equilibrada desses ônus.

Por outro lado, aquele que explora imóvel para locação também se sujeita a riscos externos, como é o caso da pandemia (e seria de uma guerra), não lhe sendo dado negar-se a experimentar seus efeitos negativos, ao desejo de que somente o locatário os experimente, se for o caso indo à ruína. Significa isto dizer que os efeitos econômicos desse evento externo e extraordinário devem ser divididos de forma equilibrada entre os contratantes, entendendo-se que a partilha meio a meio bem equaciona a problemática.

Por conseguinte, é caso de arbitrar os aluguéis provisoriamente em 50% do valor que vigora, *a partir do aluguel vencido no mês de junho próximo*, durante o curso do processo, até sentença. Na sentença, claro, será apreciado o mérito; será arbitrado o período no qual esse valor agora fixado vigorará, e o marco a partir do qual se restabelece o valor antigo, a depender do que será julgado, evidentemente. É que não se pode perder de vista que esse arbitramento se embasa na extraordinariedade da pandemia.

Desse modo, defiro o requerimento de liminar, porém para reduzir os aluguéis, a partir do mês de junho (mês-vencimento), a 50% do valor que vigora, nos termos acima. Portanto, a partir do aluguel vencido no mês de junho próximo, o locatário pagará apenas 50% do valor vigente do aluguel, ficando os outros 50% com a exigibilidade sustada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

5^a VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)

4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

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

Cite-se para, querendo, responder em quinze dias úteis (contados nos termos do art. 335, III do CPC), servindo esta decisão de mandado (ou carta de citação), conforme disposições próprias da citação em processo digital. Se a ação não for contestada validamente e tempestivamente, "presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor" (art. 344 do CPC). O réu, na contestação, deverá juntar toda a documentação que tiver em defesa de suas razões. Apresentada contestação, à réplica e em seguida conclusão para saneamento ou julgamento antecipado. O réu, na contestação, deverá também indicar precisamente a prova que pretende produzir, de forma adequadamente fundamentada, não se admitindo indicação genérica; o autor, por sua vez, na réplica, em face das controvérsias caracterizadas pela contestação, especificará a prova genericamente mencionada na inicial, sempre de forma adequadamente fundamentada. O processo civil atual não mais convive com indicação genérica de provas.

Santos, 12 de maio de 2021.

JOSÉ WILSON GONÇALVES

Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI

11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA