



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
1^a VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia
CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
Telefone: (16)3629-0004 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1021159-84.2021.8.26.0506**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel (COVID-19)**
 Requerente: _____
 Requerido: _____
 Juiz de Direito: Dr. Francisco Camara Marques Pereira

Vistos.

Cuida-se de *Ação Revisional de Contrato de Aluguel*, estando o postulante instalado no Shopping Center administrado pela empresa ré.

Assevera que mantém suas atividades comerciais na área de restaurante desde o ano de 2005, e que embora sempre tenha arcado assiduamente com a obrigação locatícia, atualmente se vê impossibilitado de manter as condições pactuadas em razão dos prejuízos sofridos com o advento da Pandemia decorrente do *coronavírus*.

Por conseguinte, requer a tutela de urgência para que o valor do aluguel seja temporariamente arbitrado, notadamente até que retorne a operar com pelo menos 60% de sua capacidade de atendimento, no percentual de 6% sobre o seu faturamento bruto, devendo o valor ser consignado em juízo mensalmente.

A exemplo da Lei 8245/91, que prevê a possibilidade de renovação do contrato de aluguel, como forma de proteção àqueles que exercem a sua atividade comercial em imóvel locado, resguardando o direito do locatário sobre o ponto comercial, bem como a viabilidade do reajuste consensual e de revisão judicial para ajuste ao valor de mercado, em seus arts. 18 e 19, o Código Civil também dispõe sobre a possibilidade de corrigir a desproporção na obrigação contratual decorrente de motivos imprevisíveis e inevitáveis, *in*

Processo nº 1021159-84.2021.8.26.0506 - p. 1

verbis:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
1^a VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia
CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
Telefone: (16)3629-0004 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

"Art. 317. 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."

A plausibilidade do pedido também está amparada nos arts. 478, 479 e 480 do Código Civil, os quais estabelecem a possibilidade de modificação equitativa das obrigações contratuais anteriormente assumidas, de modo a alcançar um novo equilíbrio.

No caso dos autos, o autor comprova por meio dos demonstrativos elaborados pela auditoria periódica realizada pela administração do shopping center, a brusca queda de seu faturamento (págs. 4), e as tratativas para a redução dos valores de forma administrativa (págs. 130/146).

Neste sentido:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUERES E ENCARGOS – INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO LIMINAR DE ISENÇÃO TEMPORÁRIA E REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL E ENCARGOS – RECONHECIMENTO DE JUSTA CAUSA A JUSTIFICAR A EXCEPCIONAL INTERVENÇÃO JUDICIAL NO CONTRATO – POSSIBILIDADE DA REDUÇÃO DE 50% NO VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO, A VIGORAR DESDE NOVEMBRO DE 2020 E ATÉ QUE SEJA LEVANTADA A RESTRIÇÃO AO FUNCIONAMENTO PLENO DAQUELE PONTO COMERCIAL - DECISÃO REFORMADA – RECURSO PARCIALMENTE 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, 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 conceder em parte a tutela antecipada para o fim de reduzir o valor do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
1^a VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16)3629-0004 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

aluguel mínimo para o equivalente a 50% de seu valor vigente, a partir de novembro/2020 e até que seja levantada a restrição ao funcionamento pleno daquele ponto comercial. (TJSP; Agravo de Instrumento 2102776-15.2021.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31^a Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 4^a Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2021; Data de Registro: 08/06/2021).

Outrossim, o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, está evidenciado na possibilidade do autor se ver obrigado a encerrar as suas atividades, bem como ter o seu nome e de seus administradores negativados junto aos órgãos de proteção ao crédito.

Destarte, um dos efeitos da Pandemia, sem dúvida, foi o fechamento dos shopping centers e a drástica redução de sua movimentação, tal situação de resultados imprevisíveis, está amplamente amparada no Código Civil, permitindo o reequilíbrio econômico do contrato. Ademais o próprio instrumento locatício prevê o aluguel vinculado ao faturamento, se revelando eficiente no conflito econômico havido entre as partes, uma vez que se apresenta como uma regra equânime, neste momento de incerteza e necessária cooperação para que todos tenham seus prejuízos minimizados.

Por todo o exposto, entendo que o pedido do autor merece acolhimento, contudo, com a observação de que atualmente as medidas de restrição estão sendo flexibilizadas, além do avanço na vacinação da população, o que nos traz a perspectiva de iminente normalidade social e econômica.

Portanto, **DEFIRO PARCIALMENTE A TUTELA DE URGÊNCIA**, para determinar que o valor do aluguel estabelecido entre as partes, **corresponda ao percentual de 6% sobre o faturamento bruto mensal do autor, pelo período de 4 (quatro) meses**, englobando os períodos de maio à agosto de 2021, ficando ainda os réus impedidos de levar o nome do autor ao protesto ou ao registro no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, referente ao período aqui estabelecido, **sob pena de multa diária no importe de R\$ 500,00 (quinhentos reais) limitada ao montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
1^a VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16)3629-0004 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

Processo nº 1021159-84.2021.8.26.0506 - p. 3

Consigno que os valores sejam diretamente pagos aos réus, com o fim de se evitar a morosidade decorrente dos procedimentos judiciais para o levantamento dos depósitos efetuados, ficando desde já autorizado o levantamento do valor depositado nos autos , referente ao aluguel do mês de maio/2021.

Deixo, por ora, de designar a audiência de tentativa de conciliação (art. 334, do CPC), pois quando o objeto da ação versar sobre direito que admite autocomposição, tratando-se de partes capazes, é lícito alterar-se o procedimento processual para ajustá-lo às especificidades da causa, por meio de negócio entabulado pelas partes (art. 190, do CPC), tanto mais tal é de ser permitido ao juiz, que deve zelar pela duração razoável do processo (art. 139, inc. II, do CPC e Enunciado nº 35, ENFAM).

Tal opção procedural não prejudicará as partes, não obstará a possibilidade de conciliação a qualquer tempo e, tampouco, excluirá deste Juízo, a possibilidade de futura designação com a mesma finalidade, vez que os parágrafos 2º e 3º, do art. 3º, do CPC determinam, expressamente, que o Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos, inclusive no curso do processo judicial.

Citem-se os réus, nos termos do art. 335 do CPC, inciso III, com as cautelas e advertências de praxe, servindo a cópia da presente como mandado/carta.

Cumpra-se com urgência.

Intime-se.

Ribeirão Preto, 22 de junho de 2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/06, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.

Processo nº 1021159-84.2021.8.26.0506 - p. 4



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

1^a VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16)3629-0004 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

Processo nº 1021159-84.2021.8.26.0506 - p.

5