



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260, Fone:  
 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

DATA

Aos 12 de abril de 2022, recebi estes autos em Cartório. Eu, José Antonio de Castro Rangel Neto, Escrevente, subscrevi.

CONCLUSÃO

Aos 12 de abril de 2022, faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. LUIS MAURÍCIO SODRÉ DE OLIVEIRA, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca. Eu, José Antonio de Castro Rangel Neto, Escrevente, subscrevi.

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1025895-29.2021.8.26.0577**  
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel**  
 Requerente: -----  
 Requerido: ----- e outro  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luís Mauricio Sodré de Oliveira

Vistos.

----- propôs ação de conhecimento em face ----- e -----, visando a resolução do contrato de locação aperfeiçoado entre as partes, com insenção do pagamento de valores discriminados na petição inicial, concernente a multa contratual, tendo em vista que a eclosão da pandemia da Covid-19, que determinou a suspensão de atividades em centros de compra, tornou inviável a continuidade da atividade desenvolvida pela parte autora, não sendo razoável a cobrança dos valores mencionados da inicial pela parte ré.

Citada a ré contestou o pedido, alegando, em apertada síntese, que os valores cobrados estão corretos de modo que o pedido formulado deve ser julgado improcedente, pois se trata de resolução unilateral do contrato, em que a parte autora não experimentou quaisquer dificuldades por força da pandemia.

É o relatório.

**DECIDO.**

Uma vez que a presente lide versa sobre questão de fato, cuja prova é exclusivamente documental, passa-se ao julgamento antecipado da lide.

Quanto à questão de ilegitimidade passiva, fica ela aqui rejeitada, na medida em que presente se encontra a figura de grupo econômico, já que a pessoa jurídica ----- figura tanto como parte locadora.

No mais, não há preliminares a apreciar.

Não há preliminares a apreciar.

Isso porque, as condições da ação, consoante ensinou Kazuo Watanabe, em Da Cognição no Processo Civil, RT, 1987, devem ser aferidas no estado de asserção, ou seja,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260, Fone:  
 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

independentemente do direito material demandado em juízo. Saber se a parte autora possui ou não tal direito é, na verdade, questão de mérito que não diz respeito aos pressupostos de desenvolvimento válido e regular do processo ou às condições da ação.

Passa assim à análise da questão de mérito.

Neste momento e a fim de conduzir e explicitar as questões nucleares que devem ser enfrentadas para o julgamento da lide em questão, convém, ainda que sucintamente, tecer breves considerações, sobre o conceito jurídico de moeda e de preço, nos contratos de intercâmbio.

Nada obstante seja da tradição do Direito brasileiro os juízes não se afeiçoarem ao estudo de assuntos denominados como sendo de natureza econômica --- tal já se verifica pelos vários acórdãos transcritos e insertos na obra de Alberto Venâncio Filho, A Intervenção do Estado no Domínio Econômico, FGV, RJ, 1968, a solução de questões como a dos autos, muito embora seja de natureza jurídica, visto que, como já disse Tullio Ascarelli, na obra "Obbligazioni Pecuniarie", 1959, Nicola Zanichelli Editore, Bologna, é do jurista, sobretudo em questões afetas à estipulação do que venha a ser o justo valor devido, que se reclama a definição dos princípios norteadores das denominadas obrigações pecuniárias, nada obstante para tanto concorra os estudos econômicos, dos quais o jurista é obrigado, vez por outra, a lançar mão.

Apesar de extensa a bibliografia sobre o assunto, duas obras se afiguram de leitura obrigatória, para o estabelecimento dos princípios norteadores de tais questões, porquanto escritas após a Primeira e Segunda Guerras Europeias do século XX, onde as moedas dos respectivos países, já não se prestavam à cumprir as respectivas funções, qual seja, de meio e instrumento de pagamento e das trocas, padrão e reserva de valor, de curso legal e forçado, dotada de poder liberatório das obrigações contraídas, diante de situação de crise existente. São elas as obras de Arthur Nussbaum e Tullio Ascarelli, respectivamente, "Das Geld", com tradução no espanhol onde ganhou o título de "Teoria Juridica del Dinero", de 1929, Madrid, e "Obbligazioni Pecuniarie", como acima já citado.

Posto isso, cabe aqui, inicialmente, citar que a moeda, ou valuta, no dizer de Ascarelli, caracteriza-se por ser a unidade legal, tida em determinado ordenamento jurídico, com as funções acima já mencionadas.

De ver, que conquanto possam existir outros objetos que sirvam às funções acima mencionadas --- instrumento de trocas e pagamento, meio e padrão de valor --- não se revestem juridicamente do conceito de moeda, porquanto assim não são entendidas pelo ordenamento jurídico. A valuta, no dizer, de Ascarelli, qualifica-se por ser a moeda --- fruto de conceito histórico e social --- elevada à característica de unidade legal, de determinado ordenamento jurídico.

Note-se, neste momento que o conceito de valuta --- daí parte da doutrina prescrever o ramo do Direito valutário --- que não se afigura correto, visto que o estudo da moeda constitui-se como capítulo do Direito Econômico, tal como acontece com o crédito e o câmbio -- encontra em Ascarelli concepção diversa daquela de Nussbaum. Enquanto para aquele, a valuta é a moeda reconhecida pelo Estado, por força do Direito, como unidade legal para as funções já mencionadas; para este, a valuta constitui-se exatamente como a moeda estrangeira em relação a determinado ordenamento jurídico.

É, portanto, a moeda conceito jurídico, não econômico.

O vocábulo moeda, força reconhecer, não possui, efetivamente, nenhuma referência semântica.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260, Fone:  
 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

Disso, chega-se à conceituação jurídica do preço.

Para tanto, entretanto, convém trazer à análise a diferenciação entre contratos de intercâmbio e de comunhão e escopo.

Enquanto nos contratos de intercâmbio, como é o caso dos contratos de compra e venda e outros, que, diferentemente dos contratos de comunhão de escopo, caracterizam-se --- como já disse von Jhering, na obra A Evolução do Direito, muito embora a definição remonte a Hugo Grotius --- pela oposição de interesses existente entre as partes contratantes, mister se faz ressaltar que estes --- contratos de intercâmbio --- aperfeiçoam-se pela observância do princípio da equivalência, como sendo a justa proporção entre prestação e contraprestação, inferido através da experiência, ou seja, no momento do aperfeiçoamento do contrato.

De ver, portanto, que as dívidas de dinheiro diferem-se das denominadas dívidas de valor, visto que estas, a moeda é utilizada não como meio de intermediação de trocas --- em sua forma superior, não inferior, como já ensinou José Tadeu De Chiara, em sua Tese Moeda e Ordem Jurídica, com amparo nas lições de von Jhering, o que se verifica também em Eugênio Gudín --- mas sim única e exclusivamente nas funções de reserva e padrão de valor, tal como acontece com as pensões alimentícias, as indenizações, as integralizações de capital, o pagamento de verba condominial e os contratos de seguro, dentre outras hipóteses. Estes não se encontram regidos e abrangidos pelo princípio do valor nominal.

E tal ocorre porque, nada obstante em tais hipóteses haja a entrega de moeda por uma parte a outra, tal entrega não se encontra subsumida ao conceito jurídico de preço que, por seu turno, define-se como sendo o quanto exigido, em dinheiro, para a aquisição de determinada mercadoria, coisa ou serviço, pago como contraprestação, nos contratos de intercâmbio, aperfeiçoados sob o princípio da equivalência e correspondente a prestação de natureza diversa, porquanto se possível fosse a entrega de dinheiro por dinheiro, afastado estaria o princípio do curso legal da moeda. No contrato de câmbio, a moeda estrangeira não se considera voluta, senão coisa, dotada de reserva de valor, como acontece com o ouro, por exemplo.

O preço, portanto, expressa-se em determinada quantidade de moeda.

Nesse sentido é o ensinamento de Eros Grau (ob. cit. p. 90/91), com amparo nas lições de José Tadeu De Chiara. A saber:

**"Preço é conceituado, na linguagem corrente, como o quantum exigido, geralmente em dinheiro, para a aquisição de determinada mercadoria, coisa ou serviço.**

**O conceito de preço envolve tanto a noção de dinheiro --- "pretium in numerata pecunia consistere debet" --- quanto a de contraprestação. O preço é uma prestação, consistente em dinheiro, que corresponde a uma contraprestação de outra natureza. Na medida em que prestação por contraprestação, é expressão de uma equivalência em termos patrimoniais.**

**O preço, destarte, é elemento dos contratos de intercâmbio, aos quais von Ihering alude como Verträge des Taushverkehrs e nos quais se reclama uma equivalência, segundo ainda von Jhering, como a justa proporção entre prestação e contraprestação, o equilíbrio entre ambas, inferido através da experiência, desde o qual os contratantes entram em acordo [é dizer, no momento do aperfeiçoamento do contrato]**

**Preço, pois, é a contraprestação com a qual uma parte comparece**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260, Fone:  
 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

**perante outra em uma situação de diversidade de necessidades recíprocas, que, por isso mesmo, são satisfeitas mediante a troca de prestações diversas."**

Este juiz, aliás, em defesa de tese de doutorado apresentada em 2005, perante o Departamento de Direito Financeiro e Econômico da Universidade de São Paulo, ao final aprovada e que resultou na publicação da obra *Mercado de Câmbio, Contribuição ao Disciplinamento Jurídico no Brasil*, Juruá, 2007, p.112/113, discorreu sobre a noção de comércio jurídico, que merece aqui transcrição, pela pertinência com a questão de mérito deste. A saber:

**"Somente há falar em preço, quando a estipulação de uma prestação em dinheiro assegurar a satisfação de uma necessidade que, por seu turno, encontre-se em contraposição à necessidade ou interesse inserto na contraprestação, que possui, por sua vez, natureza diversa daquela [prestação em dinheiro], embora exista entre uma e outra equivalência, em termos patrimoniais.**

**Coloca-se, dessa sorte, como idéia central, a diversidade de interesses para que o preço exista. Diversidade essa que é própria dos contratos de intercâmbio, cuja característica fundamental é a de contraposição de objetivo das partes. Cada qual busca a satisfação de necessidade diversa e que é atendida nas prestações que reciprocamente cada uma deve cumprir.**

**Nota-se, por conseqüência, que os contratos de intercâmbio distinguem-se dos contratos de comunhão e escopo. Nestes, verifica-se o objetivo comum, para o qual as partes contribuem e colaboram sob o princípio de que a vantagem de cada um dos contraentes é a vantagem de todos os demais; naqueles, o interesse das partes estão em contraposição, polarizados. Cada parte, movida pelo egoísmo, persegue seus próprios interesses, de modo que pouco importa a sorte do outro contraente. Aqui o egoísmo é o móvel, por excelência, do aperfeiçoamento dos contratos de intercâmbio, razão essa por que nestes deve prevalecer a equivalência entre prestação e contraprestação, isto é, o equilíbrio que assegure a justa proporção entre prestação e contraprestação.**

**Nos contratos de intercâmbio, o elemento fundamental é o sinalagma, vínculo de recíproca dependência entre as obrigações do contrato bilateral. Já nos contratos de comunhão e escopo, este [escopo, objetivo comum] é o elemento fundamental.**

**Via de regra, são as relações de mercado que asseguram a equivalência entre as obrigações das partes nos contratos de intercâmbio. Relações essas empregadas no sentido de comércio jurídico que, na definição de Jhering (1956, p. 100), é a organização da satisfação de todas as necessidades humanas, asseguradas por meio do salário.**

***O encontro de "egoísmos" completa a noção de equivalência, pois a nível de preços ajustados em cada relação de troca é limitada pela concorrência nos mercados, na medida em que condicionam os limites máximo e mínimo que cada parte respectivamente poderá atingir no seu móvel egoísta definindo, destarte, o ponto de equilíbrio considerado satisfatório na busca do máximo de vantagem pelas partes (DE CHIARA, 1986, p. 112)."***

Uma vez que o preço ocorre nos contratos de intercâmbio e se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260, Fone:  
 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

caracteriza pela entrega de moeda que, dentre as outras funções, também funciona com intermediária de trocas, em sua forma superior, força reconhecer que se encontra diante das denominadas dívidas de dinheiro que, por seu turno, regem-se pela aplicação do princípio do valor nominal da moeda, visto que somente pela entrega de moeda, tida como tal pelo ordenamento jurídico estatal, dá-se a extinção e liberação de obrigações.

Convém ainda trazer à colação, para fins de se estabelecer a diferença entre uma e outra a lição de Orlando Gomes, na obra *Obrigações, Forense*, 2ª ed., p. 657/61, a saber:

**Prestações pecuniárias. As obrigações que têm como objeto uma prestação de dinheiro são as mais comuns e de maior interesse para a vida econômica. A seu conteúdo falta porém uniformidade. Importa, pois, defini-las antes de examinar as várias modalidades.**

**Uma vez que a dívida pecuniária é obrigação de valor nominal, por se não admitir seja contraída pelo valor intrínseco ou pelo valor comparativo, o credor suporta o risco da deterioração da moeda.**

**Dívidas de valor. Das obrigações pecuniárias distinguem-se as dívidas de valor. Determinam-se as primeiras por uma quantia fixa, enquanto as outras variam no quantum em função do valor da moeda. Nas dívidas de valor, a quantidade de dinheiro pode ser maior ou menor, conforme as circunstâncias, como se verifica, por exemplo, com a obrigação de alimentos. Nas dívidas de valor, quem suporta o risco da desvalorização é o devedor, exposto que se acha a despendar maior quantidade de dinheiro se diminui o poder aquisitivo da moeda."**

Tratando-se, portanto, de dívidas pecuniárias, nos contratos de intercâmbio, é imperioso a observância do princípio da equivalência, isto é, **a justa proporção entre prestação e contraprestação, o equilíbrio entre ambas, inferido através da experiência, desde o qual os contratantes entram em acordo [é dizer, no momento do aperfeiçoamento do contrato].**

Ocorrendo a quebra da equivalência, possível se faz a revisão dos contrato, com base no princípio da quebra da base objetiva deste ou mesmo com base na teoria da imprevisão.

Some-se ao que foi dito, algumas considerações sobre o Estado e as políticas públicas por este implementadas.

Extinta de uma vez por todas a falácia do Estado liberal --- mau grado recentemente exista movimento de renascença desse modelo ideal sociedade --- preceituada pelos economistas liberais do século XVIII --- passou o Estado, como agente ordenador e coordenador do processo econômico, a assumir parcela significativa de funções, sobretudo após a Guerra de 1914, de modo que, atualmente --- nada obstante existam aqueles que insistem em produzir teorias ideais, divorciadas da essência, da ontologia do Estado --- a função estatal, e a própria razão de ser do Estado, somente se legitima se e quando for ele implementador de políticas públicas, destinadas à promoção do desenvolvimento econômico, termo esse utilizado no sentido lato a incluir também o social, inicialmente separado daquele, por força de princípios liberais que houveram por bem separar, no âmbito técnico, científico, a sociedade civil do Estado.

Assim sendo, forçoso reconhecer que, atualmente, as funções Estatais



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260, Fone:  
 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

já não se resumem a promover a segurança dos cidadãos. Deve o Estado, porquanto intervencionista que é, desenvolver políticas públicas que, de fato, levem à promoção de benefícios sociais aos cidadãos.

Não é demais dizer que hoje o Estado somente se legitima se e quando assim agir, isto é, como implementador de políticas públicas. Nesse sentido, a doutrina mais moderna. A saber:

*"A virada do século assiste ao declínio do capitalismo concorrencial liberal. A economia de guerra e o evento da revolução bolchevista desferem-lhe golpes mortais. Sombrio o futuro do capitalismo, impunha-se a sua renovação, para o quê, chamado a atuar o Estado. A "mão invisível" de Smith é substituída pela mão visível do Estado. O Estado assume a responsabilidade pela condução do processo econômico e, com isso, os planos econômicos e político se correlacionam (ainda que jamais se tenham dissociado). O conhecimento a respeito dos mecanismos econômicos, ademais, permitiu que da economia política caminhássemos para a política econômica (Comparato 1978/463)".*

*"O Estado, então, já não "intervêm" na ordem social exclusivamente como produtor do direito e provedor de segurança. Passa a desenvolver novas formas de atuação, para o quê faz uso do direito positivo como instrumento de sua implementação de políticas públicas --- atua não apenas como terceiro-árbitro, mas também como terceiroordenador."*

*"O Estado social legitima-se, antes de tudo, pela realização de políticas, isto é, programas de ação; assim, o government by policies substitui o government by law. Fábio Konder Comparato (1985/407-408) observa que "o Estado social não se legitima simplesmente pela produção do direito, mas antes de tudo pela realização de políticas (policies), isto é, programas de ação"; em outro texto (1989/10), averba: "O government by policies, em substituição ao government by law, supõe o exercício combinado de várias tarefas, que o Estado liberal desconhecera por completo."*

*"Essas políticas, contudo, não se reduzem ... categoria das políticas econômicas; englobam, de modo mais amplo, todo o conjunto de atuações estatais no campo social (políticas sociais). A expressão políticas públicas designa todas as atuações do Estado, cobrindo todas as formas de intervenção do poder público na vida social. E de tal forma isso se institucionaliza que o próprio direito, neste quadro, passa a manifestar-se como uma política pública --- o direito é também, ele próprio, uma política pública." (Eros Roberto Grau. Direito Posto, Direito Pressuposto, Malheiros, 1996, p. 22).*

Dentre as formas de atuação do Estado, está notadamente o fenômeno da intervenção do estado na configuração interna dos contratos.

Por isso, nem se alegue que a questão ora enfrentada não o pode ser pelo Poder Judiciário, visto que se deve observar o princípio *pacta sunt servanda*.

Eros Roberto Grau, na obra Elementos de Direito Econômico, RT, 1981, p. 76 e segs, já trouxe contribuições substanciais para espantar de vez tal entendimento. A saber:

**"A substituição de um mercado livre --- típico do Estado Liberal -- por um mercado administrado, ordenado ou organizado, como mecanismo de coordenação do processo econômico, acarretou uma série de transformações no Direito. Um dos flancos mais atingidos foi justamente o do regime dos contratos.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260, Fone:  
 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

omissis

**Partindo de um modelo ideal de liberalismo econômico, verificarmos que, nele, as partes na relação contratual transformavam em ato toda a potência de suas vontades. Imperava então o voluntarismo contratual, caracterizado por um largo poder de auto-regulação no negócio jurídico, apenas não irrestrito porque restringido pela necessidade de submissão da vontade das partes ao interesse coletivo. A construção contratual, então, surgia como manifestação da prerrogativa, das partes, de criar o seu próprio Direito.**

**Ampliando-se no entanto as funções do Estado, que deixa de ser responsável apenas pela realização de ordem, segurança e paz e passa a cumprir o papel de ordenador do processo econômico, devendo prover a realização de justiça social e desenvolvimento --- fins da ordem econômica --- passa ele, mediante a dinamização de instrumentos e mecanismos vários, a condicionar e a direcionar o exercício daquela prerrogativa. Do momento do voluntarismo, passamos ao do dirigismo contratual --- na expressão cunhada por Jossierand. A ação intervencionista do Estado acaba por impor a reformulação da teoria ortodoxa dos fundamentos do contrato, levando a um minimização daquela prerrogativa.**

**A ação estatal sobre os contratos é de importância capital, dada a sua configuração como instituto fundamental na economia de mercado. Isso porque a conformação das relações contratuais importa a conformação do exercício da própria atividade econômica. Daí a sua transformação --- dos contratos que se praticam na economia de mercado administrado, ordenado ou organizado --- em instrumentos dinâmicos voltados ao alcance não apenas dos fins almejados pelas partes, mas também, na medida em que conformados pelo Estado, dos fins últimos da ordem econômica. Alguns autores, por isso mesmo, findam por apontar nos contratos verdadeiros instrumentos de política econômica, enfatizando René Savatier que estão eles hoje transformados menos em uma livre construção da vontade humana do que em uma contribuição das atividades humanas à arquitetura geral da economia de um país, arquitetura esta que o Estado de nossos dias passa, ele mesmo, a definir. Os contratos, então, se transformam em condutos da ordenação dos mercados, impactados por normas jurídicas que não se contêm nos limites do Direito Civil: preceitos que instrumentam a intervenção do Estado sobre o domínio econômico, na busca de soluções de desenvolvimento e justiça social, passam a ser sobre eles apostos.**

**A liberdade contratual, que se decompõe em liberdade de contratar ou de abster-se de contratar e em liberdade de configuração interna dos contratos, sofre limitações ponderabilíssimas, em ambos esses aspectos. Às normas jurídicas de cunho meramente dispositivo, do Estado liberal --- apenas excepcionadas por uma ou outra disposição de ordem pública --- sucede modernamente um conjunto de outras, impositivas, a definirem ora formas e fórmulas contratuais necessárias, ora a obrigação de contratar ou de não contratar.**

**...Deita-se por terra, assim, em nome da realização de justiça social --- mas também de desenvolvimento --- o princípio da liberdade de contratar, enquanto liberdade de configuração interna dos contratos."**

Essa intervenção estatal na configuração interna dos contratos é o que permite, diante da quebra da base objetiva deste, da quebra da equivalência, alterar o preço estabelecido, a fim de manter o equilíbrio necessário entre prestação e contraprestação.

Ademais, frise-se que foi exatamente essa possibilidade intervenção



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260, Fone:  
 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

estatal na ordem privada que deu origem as teorias e pressupostos que a legitimasse, como o são as teorias da imprevisão e da quebra da base objetiva do contrato.

Na hipótese em questão, os requisitos para que se possa aplicar a teoria da imprevisão, cuja origem vem do Direito Medieval, na conhecida frase *rebus sic stantibus*, encontram-se presentes na hipótese dos autos;

Consoante ensinou Paulo Carneiro Maia, citado em artigo de Álvaro Villaça de Azevedo, publicado na Revista dos Tribunais, 733, p. 109/119, sob o título "Teoria da Imprevisão e Revisão Judicial nos Contratos, necessária se faz a presença de quatro situações, para que possa ocorrer a revisão do contrato aperfeiçoado. A saber: "1º) *O acontecimento determinante da mudança de circunstâncias deve ser imprevisível ao tempo da celebração do contrato de execução sucessiva ou diferida*; 2º) *Este acontecimento deve ser anormal, no âmbito da lei extraordinária, fundando-se na lesão subjetiva, o que se previsível, não teria levado as partes à conclusão do contrato*; 3º) *Não basta qualquer mudança mesmo as não prevista de ordinário, mas sim é preciso que ela tenha sido extraordinária e altere profundamente o equilíbrio das prestações, ocasionando a ruína ou prejuízo sobremaneira gravoso para um das partes*; 4º) *O efeito da teoria da imprevisão é, em regra, o da revisão judicial desse contrato, para o restabelecimento de seu equilíbrio, ordenandose, todavia, a rescisão contingente, ex nunc, em hipóteses especiais, quando tal acontecimento imprevisível e lesionário torne o contrato inexecutível em sua essência ou em todas as suas cláusulas*".

Conclui-se que, só se faz possível a aplicação da teoria da imprevisão, se, ocorrendo acontecimentos *a posteriori* do aperfeiçoamento do contrato, acontecimentos imprevisíveis e anormais, houver um prejuízo para um dos contraentes que acarrete a quebra da igualdade das prestações iniciais. Fora dessa hipótese, impossível a aplicação da teoria da imprevisão e, não sendo possível a aplicação dessa teoria, vigora os princípios que regem os contratos, dentro os quais o que preceitua a força obrigatória destes.

No presente caso, é fato que a pandemia da COVID-19 constitui-se como fato posterior ao aperfeiçoamento do contrato entre as partes, o que dá ensejo à aplicação da denominada teoria da imprevisão.

Portanto, aplicável de tudo, na presente hipótese, a denominada teoria da imprevisão, de maneira que impossível a intervenção judicial na configuração do contrato aperfeiçoado que deve ser observado, como lei existente entre as partes ora litigantes.

Assim, é forçoso concluir que seja com base na teoria da imprevisão -- - fruto do direito francês --- seja com base na teoria da quebra da base objetiva do negócio --- fruto do direito alemão, é possível o acolhimento da pretensão..

Isso porque tanto uma como outra teoria tem aplicação na hipótese dos autos, consoante já mencionado.

Acrescentando ao que já foi dito sobre a teoria da imprevisão, cabe aqui reafirmar que a Teoria da Base Objetiva do contrato tem os seguintes pressupostos, consoante bem ensina Judith Martins Costa, a saber:

a) todo contrato é estipulando levando-se em consideração circunstâncias objetivas de caráter geral, tais como: a ordem econômica do país, o poder aquisitivo da moeda; condições de desenvolvimento do contrato etc.;

B) por isto mesmo, alteradas estas circunstâncias **objetivas**, os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260, Fone:  
 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

contratos que se prolongam no tempo podem ser resolvidos se, em virtude de alteração da base objetiva, o cumprimento das obrigações por parte de qualquer dos contratantes cause prejuízos cujo montante exceda de muito a previsão que pudesse ser feita, razoavelmente, ao tempo da sua celebração.

Em síntese, como condições de aplicação da Teoria da Base Objetiva do contrato estão a obrigação excessiva para uma das partes que causa, em contrapartida, vantagem exagerada para a outra, em virtude de fato superveniente **não imputável às partes contratantes**, que leva à quebra da equivalência entre prestação e contraprestação, em termos de valores monetários e que constitui o conjunto de circunstâncias existentes na formação do contrato e que tornam presente a respectiva viabilidade econômica. Essa desproporção ou ausência de equivalência é considerada **objetivamente** e não subjetivamente, isto é, levando em consideração a situação subjetiva na qual se encontra o devedor, na medida em que a excessiva onerosidade é a que se gera para o devedor, um sacrifício que altera a economia do contrato e o equilíbrio originalmente existente.

Verifica-se, portanto, que a resolução do contrato seja com amparo na teoria da imprevisão, seja com amparo na teoria da quebra da base objetiva do contrato, afigura-se compatível com o Direito Brasileiro.

Daí se constata que, por qualquer ângulo que se olhe para a questão, que aplicável quaisquer das teorias que autorizam a resolução do do contrato seja por imprevisão, seja por quebra da base objetiva do negócio, repita-se para que fique bem vincado.

Resta analisar quais são as consequências advindas da pandemia da COVID-19, no tocante à resolução do contrato entre as partes.

Uma vez que o contrato aperfeiçoado entre as partes caracteriza-se por ser contrato de intercâmbio, não há falar que há um escopo comum das partes, ou seja, a denominada "parceria", preconizada pela parte ré.

Outrossim, também não é verdadeira a alegação de que a pandemia afeta a todos igualmente. Nada mais falacioso em termos fáticos, econômicos e jurídicos.

Uma vez que a pandemia da COVID-19 caracteriza-se como fortuito externo à atividade da parte autora e ao contrato aperfeiçoado, há de ter aplicação aqui o princípio segundo o qual **res perit domino**, ou seja, os prejuízos hão de se suportados pelo proprietário/administrador, já que não há nenhuma relação de causalidade entre a atividade da parte autora e paralisação das atividades determinadas pelo Poder Público, como medidas de contenção do avanço da doença provada pela Covid-19.

Sendo fato incontroverso o fechado das lojas por determinação Estatal, não há fundamento alguma para a parte ré querer mitigar o respectivo prejuízo às custas da parte autora, como se esta tivesse, por meio de conduta culposa, dado ensejo ao prejuízo decorrente da interrupção das atividades pela ré administradas e exploradas com intuito lucrativo.

Assim, não há razão jurídica alguma para a parte ré querer **socializar** o prejuízo suportado com a parte autora.

Perceba-se que esse modo de agir, típico nos contratos de intercâmbio, calcado no egoísmo da partes, tenta subverter a lógica das relações econômicas, diante de situações de crise --- pelo aparecimento de cine negro, no dizer de Nassim Taleb --- o que, todavia, não encontra amparo no ordenamento jurídico em vigor.

Disso advém a circunstância de que não há como ser exigida da parte



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260, Fone:  
 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

autora nenhuma prestação pecuniária, por força da interrupção das atividades comerciais pelo Poder Público, em decorrência da adoção das medidas de saúde pública por força da pandemia da COVID-19, advindo disso a procedência total do pedido formulado, já que o fortuito externo ocorrido, teve o condão de tornar a relação jurídica entre as partes impossível para a parte ré, advindo disso a resolução, sem culpa desta, do negócio jurídico aperfeiçoado.

Não há falar assim em cobrança de multa contratual nem de valor mínimo a título de alugueres, sem razão também a cobrança de condomínio e ar condicionado, como pretende a parte ré.

A esta fica assegura apenas e tão-somente a cobrança dos valores devidos até a eclosão da pandemia e, de maneira proporcional, a cobrança dos valores previstos contratualmente, com relação ao mês de março de 2020 É o quanto basta.

Ante o exposto, **JULGA-SE PROCEDENTE** o pedido formulado para **DECLARAR RESOLVIDO** o contrato aperfeiçoado entre as partes, por força da pandemia da Covid 19, a partir de 30 de março de 2021, desconstituindo-se, a integralidade os débitos lançados a partir dessa data, desconstituindo-se ainda a incidência da multa contratual prevista, já que se trata de resolução por fortuito externo. **CONDENA-SE** ainda a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários de advogado, fixados, em 10% do valor dado à causa. Em consequência, **JULGA-SE EXTINTO o processo com resolução de mérito**, com base nos artigos 487, inciso I, do CPC.

P.I.C., oportunamente, arquivem-se os autos, observadas as formalidades legais

São José dos Campos, 12 de abril de 2022.

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

DATA

Aos 12 de abril de 2022, recebi estes autos em Cartório. Eu, José Antonio de Castro Rangel Neto, Escrevente, subscrevi.