

Queda de faturamento não permite suspensão de aluguel, diz TJ-SP

A redução do faturamento em decorrência da pandemia do novo coronavírus não dispensa o empresário de pagar o aluguel do imóvel que ocupa. O entendimento é da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Divulgação



Caso concreto envolve uma concessionária que enfrenta impactos da quarentena
Divulgação

No caso concreto, uma concessionária de veículos solicitou que o pagamento fosse suspenso pelo prazo mínimo de quatro meses, já que a empresa teve que suspender suas atividades por causa da quarentena.

No entanto, segundo o desembargador Arantes Theodoro, relator da ação, “nos casos de força maior ou caso fortuito, o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato ou postular a readequação do “valor real da prestação”, mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação”.

Por isso, prossegue, “o fato de as atividades comerciais da recorrente terem sido interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia de Covid-19 não autoriza o juiz” a suspender o pagamento dos aluguéis.

O magistrado destacou, ainda, que a lei nem mesmo o permite a instituir moratória a pedido do devedor, já que a dilação do prazo para cumprimento de obrigação só pode ocorrer por ato negocial entre as partes.

Restaurante

Os impactos da pandemia já começam a levar empresas a pedirem a suspensão dos contratos ou a redução dos valores contratuais.

No começo do mês, o juiz Fernando Henrique de Oliveira Biolcati, da 22ª Vara Cível de São Paulo [concedeu liminar](#) para reduzir o aluguel pago por um restaurante em virtude do surto do novo coronavírus. Pela decisão, o restaurante pagará 30% do valor original do aluguel enquanto durar a crise sanitária.

Na decisão, o magistrado citou o decreto estadual que regulamenta a quarentena em São Paulo, proibindo o atendimento presencial nos restaurantes, o que afeta diretamente as atividades do autor da ação. Por outro lado, Biolcati destacou que o aluguel também é uma fonte de renda para os proprietários do imóvel.

Para o magistrado, a pandemia do coronavírus fará todos experimentarem prejuízos econômicos, principalmente no meio privado. Assim, cabe ao Poder Judiciário intervir em relações jurídicas privadas para equilibrar os prejuízos, caso fique evidente que, pela conduta de uma das partes, a outra ficará com todo o ônus financeiro resultante deste cenário de força maior.

Solução intermediária

Segundo **Taísa Oliveira**, do KLA Advogados, “o que se observa é uma tendência do Poder Judiciário de privilegiar a efetiva busca de uma solução intermediária, dentro de princípios de razoabilidade e de colaboração entre as partes, de modo que os prejuízos sejam equilibrados”.

Ela explica que as revisões contratuais provisórias de locação serão analisadas com base nos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil.

O artigo 317 estabelece que “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”.

O restante dos artigos consignam que nos contratos de execução continuada, se a prestação se tornar excessivamente onerosa em razão de acontecimentos extraordinários ou imprevisíveis, o devedor poderá pedir a resolução do contrato.

“Observa-se, ainda, que a tendência do judiciário é a de coibir o uso abusivo do caso fortuito ou força maior como forma de suspender ou flexibilizar obrigações contratuais: a parte precisa provar o nexo de causalidade entre a pandemia e a necessidade de provimento jurisdicional a alterar temporariamente as disposições do contrato”, afirma a advogada.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
2063701-03.2020.8.26.0000

Date Created

14/04/2020