

## Juízes proíbem reabertura de lojas e concedem redução de aluguel

Em época de epidemia, o Judiciário paulista tem sido acionado para decidir uma série de questões ligadas ao coronavírus. Entre elas, inúmeros pedidos de redução de aluguel de estabelecimentos comerciais, que estão fechados durante a quarentena. Há, também, pedidos para reabertura de lojas consideradas não essenciais pelas autoridades.

Georgerudy



Georgerudy Comerciantes recorrem ao Judiciário para tentar reabrir suas lojas na quarentena

A juíza Lucilene Aparecida Canella de Mello, da 2ª Vara da Fazenda Pública de Ribeirão Preto, negou o pedido de uma imobiliária para retomada do atendimento presencial. Na decisão, a magistrada afirmou que, em situações extremas como de calamidade pública, o governo pode adotar medidas restritivas a direitos individuais.

"As justificativas para tais edições são a proteção da saúde pública coletiva, a manutenção de leitos hospitalares, recursos médios e terapêuticos suficientes para atender a eventuais casos emergenciais de contaminados pela nova pandemia e evitar o colapso do sistema de saúde e social", disse a magistrada.

O desembargador Leonel Costa, da 8ª Câmara de Direito Público do TJ-SP, também negou o pedido de uma empresa do varejo de cama, mesa e banho que pretendia o retorno de suas atividades. A autora alega que sua função não se restringe ao comércio de utilidades domésticas, mas também vende alimentos para animais, o que está inserido no rol de serviços essenciais.

Em decisão monocrática, o desembargador afirmou que, no contrato social da empresa, a venda de alimentos para animais sequer é mencionada, "não tendo o condão de transformar a inteireza da atividade empresarial da agravante em essencial para os fins da Lei 1.3979/20 e do seu regulamento no Decreto 10.282/20".



Além disso, Costa destacou que o risco econômico derivado do atual contexto de epidemia não se restringe à autora. "O risco econômico, portanto, estende-se para além da empresa agravante, dos municípios, dos estados e do país, sendo geral e um novo marco mundial, não se verificando razão para se dar primazia ao interesse da parte", completou.

### **Reforma em apartamento**

Em outra decisão ligada ao coronavírus, a 3ª Vara Cível da Capital negou pedido de uma moradora de condomínio que solicitou autorização judicial para recomençar reformas em seu apartamento, interrompidas após assembleia de condôminos votar pela suspensão de todas as obras durante a epidemia.

Em sua decisão, o juiz Christopher Alexander Roisina disse que, apesar de as atividades de construção civil não estarem proibidas pelo decreto estadual que regulamenta a quarentena, o pedido da autora está afeito ao direito de vizinhança e aos limites de uso da propriedade. "A norma de vizinhança afirma que nenhum possuidor pode usar a sua propriedade de modo prejudicial à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos", afirmou.

Segundo o magistrado, o "bom senso preconizado pela autora importa, neste momento calamitoso, na fabricação de silêncio, na busca pela paz de espírito, na tentativa de reduzir ao máximo os riscos sanitários e, portanto, na negativa da sua pretensão, neste momento inicial, com a manutenção da decisão assemblear dos condomínios que proibiram as obras".

### **Diminuição de aluguel**

O juiz Paulo César Ribeiro Meireles, da 1ª Vara de Guaratinguetá, aceitou o pedido de uma empresa varejista para reduzir o valor de locação de imóvel em 60% durante o período de restrição de atividades comerciais. A empresa alegou dificuldades financeiras ligada à crise sanitária.

Na decisão, o magistrado citou a teoria da imprevisão para acolher o pedido. De acordo com ele, existem eventos que são impossíveis de serem previstos, dada a sua raridade extrema, e que possuem consequências catastróficas, como é o caso atual. Nos códigos de Defesa do Consumidor e Civil, afirmou, a legislação brasileira buscou uma forma de regular as relações contratuais diante de caso fortuito ou força maior.

"Há, também, a noção de onerosidade excessiva, pois, dada a situação imprevisível e inevitável já em curso, nada será igual e, em tese, haverá perda de parte do valor locativo do objeto, de forma que mantê-lo poderia ocasionar desproporcionalidade e ganhos excessivos, apesar de sua previsão em contrato, no período de tal ocorrência que a todos atingem indistintamente", disse.

A 5ª Vara Cível de Santos também concedeu liminar para que o aluguel pago por um loja de roupas seja reduzido em 50%. O comércio pediu que a totalidade do aluguel fosse suspenso, mas o juiz José Wilson Gonçalves lembrou que os efeitos econômicos da quarentena afetam não somente o locatário, mas também o locador.

"O momento expressa fortuidade, interferindo severamente nas relações contratuais continuadas, de sorte a desequilibrá-las invencivelmente", afirmou. Assim, segundo ele, não se explicaria juridicamente



---

a mera suspensão da exigibilidade das obrigações contratuais tocantes ao locatário, mas sim a redução de 50%, pelo tempo que a quarentena vigorar.

**1001304-41.2020.8.26.0220**

**1006401-63.2020.8.26.0562**

**2070917-15.2020.8.26.0000**

**Date Created**

27/04/2020