



Jurisprudência do TJ-SP e revisão de locações não residenciais

1. Introdução

O ano de 2020 se iniciou com a propagação, pelo mundo, da pandemia da Covid-19, que tem levado muitos países a decretar, total ou parcialmente, situações de quarentena, isolamento forçado e interrupção de funcionamento de serviços públicos e privados, como medidas supostamente hábeis a conter a propagação do vírus e, assim, reduzir o impacto da pandemia.

No Brasil não foi diferente. Após a decretação de situação de emergência pelo Governo Federal, em 04 de fevereiro de 2020, diversos estados e municípios adotaram medidas mais ou menos restritivas à circulação de pessoas e ao funcionamento de comércios e indústrias, o que tem gerado profundos reflexos econômicos.

É nesse contexto que muitas empresas sem sede própria, por estarem inviabilizadas de funcionar, estão buscando o Poder Judiciário. Atenta à gravidade do problema e à necessidade de respostas céleres, a jurisprudência do TJSP, embora ainda restrita à análise do tema em sede de tutela provisória, já indica algumas diretrizes para a solução dos pedidos de moratória judicial (item 2) e de redução do valor devido a título de aluguéis (item 3). Outrossim, seus julgados apontam algumas especificidades dos litígios envolvendo locação de espaço em *shopping center* (item 4).

2. Moratória judicial, exceção do contrato não cumprido e aplicação analógica do art. 567 do Código Civil

Além de requererem a revisão judicial do valor locatício, muitos locatários de imóveis não residenciais pleiteiam a suspensão do pagamentos dos aluguéis.

Não obstante a existência de entendimento em sentido contrário, reiterados julgados da Corte Paulista asseveram não caber ao Judiciário conceder moratória, o que dependeria de lei ou de acordo entre as partes.¹ Nesse sentido, algumas das decisões ressaltam haver o Congresso Nacional rejeitado a proposta do art. 10 do PL 1.179/2020,² cujo *caput* previa que “os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020”.

De fato, a Lei n. 14.010/2020, originária do referido projeto, não concede moratória em favor de locatários de imóveis urbanos e, por isso, a eventual suspensão do pagamento precisaria de fundamentação em algum dos institutos do Direito Civil. Uma possibilidade seria recorrer à *exceção do contrato não cumprido*, prevista no art. 476 do Código Civil, segundo o qual, “nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”. Ocorre, contudo, que a incidência desse dispositivo tem como condição o inadimplemento por parte do locador, o que não se vislumbra no caso.

O art. 22, inc. I, da Lei n. 8.245/1991 determina que o locador está obrigado a “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina”. Portanto, o dever não se limita à simples tradição do bem. A entrega do imóvel se dá “para uso e gozo do locatário”.³ Nessa senda, poder-se-ia



argumentar que as proibições de funcionamento, impostas pelo Poder Público aos locatários, inviabilizariam a utilização do imóvel locado, implicando o inadimplemento da referida obrigação. Todavia, a incidência do art. 476 do Código Civil contrariaria a jurisprudência do TJSP e a lógica da distribuição de riscos ínsita ao contrato de locação: a restrição, nesses casos, não foi imposta ao imóvel (um risco que pesaria sobre o locador), mas sim à atividade exercida pelo locatário (um risco a ser assumido pelo próprio inquilino).

A jurisprudência do TJSP tem pontuado essa distinção. Julgados anteriores aos casos da pandemia consideram haver descumprimento da obrigação prevista no art. 22, inc. I, da Lei de Locações se negado o “habite-se” pelo Município ou recusado o certificado de licença do corpo de bombeiros quando da vistoria nos sistemas de segurança contra incêndio e pânico instalados no prédio.⁴ Entretanto, esse entendimento somente se aplica a problemas relativos ao *imóvel em si*. Os riscos relacionados à atividade profissional ou empresarial do locatário não devem ser atribuídos ao locador. Nesse sentido, a 35ª Câmara de Direito Privado, em acórdão de relatoria do primeiro autor desta coluna, já decidiu que “eventual irregularidade do imóvel junto ao Poder Público quanto à autorização para funcionamento de comércio não é pretexto para o não pagamento dos alugueres e encargos estipulados em contrato de locação”.⁵ Na mesma linha, a 29ª Câmara de Direito Privado entendeu que o locatário “não se exonera de previamente verificar a viabilidade do exercício da atividade econômica no local”.⁶

Com maior razão, o risco de uma superveniente proibição temporária do comércio deve ser atribuído a quem o exerce, não a quem cede o uso do imóvel para que ele o faça, pois o contrato de locação não transfere ao proprietário do bem os riscos da atividade exercida pelo locatário. Desse modo, não possuindo o locador nenhuma responsabilidade quanto à ingerência do Poder Público nas atividades econômicas ou profissionais do locatário, é impossível envergar o instituto da exceção do contrato não cumprido para se justificar a suspensão do pagamento dos valores locatícios com base numa determinação estatal que impeça a abertura ou o funcionamento do comércio e das indústrias.

Pelas mesmas razões, não se deve aplicar, por analogia, o art. 567 do Código Civil, segundo o qual “se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava”. Além de não haver deterioração da coisa alugada, não há se falar em impossibilidade superveniente parcial e temporária da prestação devida pelo locador, cujo objeto é a cessão do bem imóvel, não abrangendo a viabilidade do exercício da atividade econômica ou profissional do locatário.⁷

3. A revisão judicial do aluguel

Em relação aos pedidos de redução do valor locatício, não obstante a existência da regra específica do art. 19 da Lei n. 8.245/1991, os julgados do TJSP geralmente situam o problema no contexto normativo dos arts. 317 e 478 a 480 do Código Civil.⁸ Os acórdãos reconhecem a imprevisibilidade e a extraordinariedade da pandemia e dos efeitos econômicos decorrentes das decisões do Poder Público impedindo ou restringindo as atividades comerciais; mas há uma variação quanto às consequências jurídicas dessa qualificação. Enquanto algumas decisões concluem pela viabilidade da revisão,⁹ outras ressalvam que a pandemia afeta a todos, sendo incertas as suas repercussões econômicas para o locador e para o locatário.¹⁰

Deveras, nem sempre é possível aferir com exatidão como a pandemia se reflete e se refletirá nas



relações patrimoniais de cada uma das partes do contrato. Por isso, embora haja acórdãos em sentido contrário,¹¹ é correto o entendimento segundo o qual, em princípio, a queda de faturamento não justifica a revisão judicial do contrato¹². A excessiva onerosidade do art. 478 avalia-se mediante o cotejo objetivo de prestação e contraprestação. Outrossim, o art. 317 do diploma civil refere-se ao “valor real da prestação”, aferido pelo valor de mercado, numa clara convergência com o critério do “preço de mercado” do art. 19 da Lei n. 8.245/1991. Conforme leciona Otavio Luiz Rodrigues Junior, “no que concerne ao direito comum, [a tese da *impossibilidade econômica pessoal*] é de ser afastada por absoluta contrariedade ao sistema obrigacional vigente”.¹³

Essa linha evolutiva indica que os pedidos de revisão deverão fundamentar-se na prova da redução do valor de mercado do aluguel. Somente assim se evitará o subjetivismo de juízos voltados à apreciação das repercussões econômicas da pandemia no patrimônio ou na renda do demandante, os quais geralmente conduzem à fixação arbitrária de um percentual de abatimento. Ater-se ao critério legal do Código Civil e do art. 19 da Lei n. 8.245/1991 proporcionará objetividade às decisões e previsibilidade à jurisprudência.

Mesmo assim, haverá dificuldades práticas, especialmente no que diz respeito à possibilidade ou não de identificar um valor atual de mercado suficientemente estável e seguro para o arbitramento judicial de um aluguel temporário. A excepcionalidade da situação pode ocasionar, para determinados imóveis, uma ‘supressão’ dos parâmetros da lei da oferta e da procura. Contudo, uma eventual inexistência temporária de demanda não poderia justificar a fixação judicial de um aluguel equivalente a zero. Por isso, os laudos e pareceres técnicos deverão oferecer aos juízes e aos tribunais elementos seguros para a fixação de um valor locatício que não se revele arbitrário do dia para a noite, ensejando, assim, sucessivas revisionais para a readequação do aluguel a uma realidade de mercado ainda pouco palpável.

4. Breves observações sobre as locação de espaço em shopping centers

Os contratos envolvendo espaço em *shopping center*, caracterizados por “uma intrínseca e muito intensa necessidade de cooperação intersubjetiva”,¹⁴ apresentam peculiaridades que podem repercutir no problema da revisão judicial.¹⁵ Dentre elas destaca-se a previsão contratual de pagamento da *taxa condominial* (ou despesas rateáveis), cuja redução não tem sido admitida pela jurisprudência do TJSP em razão de a despesa de condomínio ser comum a todos os lojista e necessária à manutenção do *shopping* em si.¹⁶

Nesse cenário, uma alternativa seria exigir das empreendedoras de *shopping center* que comprovem ter adotado medidas de redução dos gastos durante a pandemia, informando os locatários das repercussões financeiras para o *shopping*. A Lei n. 8.245/1991 prevê que as despesas cobradas dos logistas sejam “devidamente demonstradas” (art. 54, § 3º), o que deve ser interpretado à luz do dever de diligência na gestão do empreendimento, impondo-se às empreendedoras não somente a prova da realização das despesas, como também a da sua necessidade em face da crise econômica que afeta os locatários.

Entendimento semelhante foi adotado pela 32ª Câmara Cível do TJSP em julgado relativo a fundo de promoção de propagandas e campanhas institucionais, decidindo-se que a cobrança da referida despesa não se justifica enquanto o *shopping* estiver fechado.¹⁷ Outros dispêndios, se comprovadamente



desnecessários, também podem ser objeto de questionamento pelos lojistas. Além disso, as previsões contratuais não podem simular despesas que, em verdade, configuram verdadeira contraprestação às administradoras de *shopping center*. Nesse caso, os lojistas prejudicados devem demonstrar não serem as verbas efetivamente destinadas à manutenção do empreendimento.

5. Considerações finais

É evidente que uma proibição administrativa da abertura de estabelecimentos comerciais prejudica a capacidade dos locatários de auferirem a renda com a qual pagam os alugueres dos imóveis que ocupam para exercer suas atividades econômicas. De outro lado, os proprietários dos imóveis locados — mormente quando se trata de pessoas físicas — também possuem suas despesas e suas necessidades, não sendo razoável se preservarem apenas as atividades dos locatários em detrimento exclusivo dos locadores. E atribuir ao locador todo o prejuízo não é “compartilhar” os riscos, mas sim transferir-se-lhe todo o ônus suportado por particulares em razão das decisões dos administradores públicos que ensejaram a suspensão, total ou parcial, de maneira direta ou indireta, das atividades econômicas das empresas locatárias.

Por isso, a justa composição dos conflitos pressupõe uma clara identificação dos critérios legais aplicáveis, tarefa com a qual a presente coluna pretendeu contribuir a partir das diretrizes da jurisprudência do TJSP, cuja influência, no tema, já alcança outros estados, como demonstra recente decisão da 7ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC.¹⁸ À falta de regramento normativo específico, cabe ao Judiciário dar a sua contribuição, buscando preservar os interesses de todas as partes, com o desafio adicional de fazê-lo sem envergar demais as normas jurídicas existentes. Embora ainda não haja julgados apreciando o tema em sede de recurso de apelação, a jurisprudência paulista já vem contribuindo nesse sentido, esclarecendo as principais questões e apontando os correspondentes fundamentos jurídicos para a difícil tarefa de construir, num cenário de exceções, soluções equilibradas e coerentes com o direito positivo brasileiro.

¹ TJSP, AI n. 2102589-41.2020.8.26.0000, 33ª Câmara de Dir. Priv., Rel. Des. Ana Lucia Romanhole Martucci, j. em 12/06/2020; TJSP, AI n. 2080646-65.2020.8.26.0000, 36ª Câmara de Dir. Priv., Rel. Des. Arantes Theodoro, j. em 06/05/2020; TJSP, AI n. 2063701-03.2020.8.26.0000, 36ª Câmara de Dir. Priv., Rel. Des. Arantes Theodoro, j. em 06/04/2020; TJSP, AI n. 2093690-54.2020.8.26.0000, 31ª Câmara de Dir. Priv., Rel. Des. Adilson de Araújo, j. em 03/06/2020; TJSP, AI n. 2080646-65.2020.8.26.0000, 36ª Câmara de Dir. Priv., Rel. Des. Arante Theodoro, j. em 06/05/2020; TJSP, Ag. Int. Cível n. 2077869-10.2020.8.26.0000/50000, 36ª Câmara Cível, Rel. Des. Walter Exner, j. em 04/06/2020.

² TJSP, AI n. 2110911-50.2020.8.26.0000, 26ª Câmara de Dir. Priv., Rel. Des. Carlos Dias Motta, j. em 05/06/2020; TJSP, AI n. 2093690-54.2020.8.26.0000, 31ª Câmara de Dir. Priv., Rel. Des. Adilson de Araújo, j. em 03/06/2020; TJSP, AI n. 2080646-65.2020.8.26.0000, 36ª Câmara de Dir. Priv., Rel. Des. Arante Theodoro, j. em 06/05/2020.

³ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática*. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2014, p. 120. Cf., também, TJSP, ApCiv n. 1030006-13.2013.8.26.0100, 30ª Câmara de Dir. Privado, rel. Marcos Ramos, j. 26/04/2017.



4 TJSP, Ap. Civ. n. 1003394-54.2017.8.26.0114, 35ª Câ. de Dir. Priv., rel. Des. Melo Bueno, j. em 17/05/2019. No mesmo sentido: TJSP, Ap. Civ. n. 0200355-71.2010.8.26.0100, 7ª Câ. de Dir. Priv., rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, j. em 11/02/2019; TJSP, Ap. Civ. n. 0017041-89.2013.8.26.0562, 27ª Câ. de Dir. Priv., rel. Des. Mourão Neto, j. em 22/11/2018.

5 TJSP, Ap. Civ. n. 1102779-85.2015.8.26.0100, 35ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Artur Marques, j. em 05/02/2018. No mesmo sentido,, por fundamentação diversa: TJSP, Ap. Civ. n. 0051346-73.2013.8.26.0506, 35ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Artur Marques, j. em 21/11/2016.

6 TJSP, ApCiv 0032366-30.2010.8.26.0071, 29ª Câ. de Dir. Priv., rel. Des. Hamid Bdine, j. 11/06/2014.

7 Em sentido contrário cf. TERRA, Aline de Miranda Valverde. Covid-19 e os contratos de locação em shopping center. *Migalhas*, 20.03.2020. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/depeso/322241/covid-19-e-os-contratos-de-locacao-em-shopping-center>.

Sobre o tema da impossibilidade no Código Civil cf. CARNAÚBA, Daniel; DIAS, Daniel; REINIG, Guilherme Henrique Lima. O coronavírus e a impossibilidade de cumprimento das obrigações nas relações de consumo. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta (Coords.). *Coronavírus e responsabilidade civil: impactos contratuais e extracontratuais*. Indaiatuba: Foco, 2020, p. 55-64.

8 TJSP, AI n. 2071510-44.2020.8.26.0000, 36ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Arantes Theodoro, j. em 24/06/2020; TJSP, AI n. 2110260-18.2020.8.26.0000, 26ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Vianna Cotrim, j. em 18/06/2020; TJSP, AI n. 2122069-05.2020.8.26.0000, 36ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Arantes Theodoro, j. em 17/06/2020.

9 TJSP, AI n. 2088297-51.2020.8.26.0000, 31ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Paulo Ayrosa, j. em 04/06/2020; TJSP, AI n. 2093690-54.2020.8.26.0000, 31ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Adilson de Araújo, j. em 03/06/2020; TJSP, AI n. 2092435-61.2020.8.26.0000, 36ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Jayme Queiroz Lopes, j. em 18/05/2020.

10 Cf., dentre outros, TJSP, AI n. 2070513-61.2020.8.26.0000, 26ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Antonio Nascimento, j. em 28/04/2020; TJSP, AI n. 2110911-50.2020.8.26.0000, 26ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Carlos Dias Motta, j. em 05/06/2020; TJSP, AI n. 2080646-65.2020.8.26.0000, 36ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Arantes Theodoro, j. em 06/05/2020, ; TJSP, AI n. 2117975-14.2020.8.26.0000, 30ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Lino Machado, j. em 08/06/2020.

11 TJSP, AI 2089303-93.2020.8.26.0000, 6ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. Adilson de Araújo, j. em 27/05/2020



12 TJSP, AI 2068208-07.2020.8.26.0000, 34ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Gomes Varjão, j. em 22/04/2020; TJSP, AI n. 2063701-03.2020.8.26.0000, 36ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Arantes Theodoro, j. em 06/04/2020. Registre-se a existência de decisões nesse sentido, porém vedando o protesto do título representativo do crédito em consideração aos seus “imediatos efeitos deletérios” no exercício da atividade do locatário (TJSP, AI n. 2063701-03.2020.8.26.0000, 36ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Arantes Theodoro, j. 06/04/2020).

13 RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. *Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão*. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 129-131

14 MARTINS-COSTA, Judith. A relação contratual de “shopping center”. *Revista do Advogado*, ano XXXII, vol. 116, jul. 2012, p. 117.

15 Para uma visão geral do tema cf. SIMÃO, José Fernando. Pandemia e locação – algumas reflexões necessárias após a concessão de liminares pelo Poder Judiciário. Um diálogo necessário com Aline de Miranda Valverde Terra e Fabio Azevedo. *Migalhas*. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/71AD0005D5AFC3_locacao.pdf.

16 TJSP, AI n. 2075993-20.2020.8.26.0000, 26ª Câm. de Dir. Priv. Rel. Des. Vianna Cotrim, j. em 12/05/2020; TJSP, AI n. 2125636-44.2020.8.26.0000, 33ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Mario A. Silveira, j. em 01/07/2020; TJSP, AI n. 2081806-28.2020.8.26.0000, 29ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Francisco Carlos Inouye Shintate, j. em 18/06/2020

17 TJSP, AI n. 2114894-57.2020.8.26.0000, 32ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Ruy Coppola, j. em 01/07/2020 e TJSP, AI n. 2077749-64.2020.8.26.0000, 32ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Ruy Coppola, j. em 01/06/2020.

18 Cf. decisão proferida pelo juiz Fernando Speck de Souza, em 05/07/2020, nos autos da Tutela Cautelar Antecedente n. 5016074-86.2020.8.24.0038/SC, disponível em:

https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=processo_consulta_publica

Date Created

20/07/2020