



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE ATIBAIA  
 FORO DE ATIBAIA  
 2ª VARA CÍVEL  
 RUA NAPOLEÃO FERRO, 315, ALVINÓPOLIS, - CEP 12942-610, Fone:  
 (11) 4412-9688, Atibaia-SP - E-mail: atibaia2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1002953-72.2020.8.26.0048**  
 Classe - Assunto: **Renovatória de Locação - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Regina Nobrega Gomes de Araujo e outro**  
 Requerido: **Carlos Hisashi Yamane**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Octaviano Diniz Junqueira**

Vistos.

Trata-se de ação renovatória de locação comercial cumulada com revisional de aluguel, com pedido de tutela antecipada de urgência, por meio da qual pretendem os autores a concessão da tutela provisória de urgência antecipada para reduzir o valor do aluguel em 50% do contratado, passando a **R\$ 4.689,76** (quatro mil, seiscentos e oitenta e nove reais e setenta e seis centavos), enquanto perdurar a determinação de fechamento do comércio local.

Aduziram os autores, em breve síntese, que firmaram contrato de locação comercial de dois imóveis conexos, pelo prazo de cinco anos, nos quais exercem a atividade empresarial no ramo alimentício. Asseveraram que já estão no imóvel há quatro anos e meio e, atualmente, pagam aluguel mensal no importe de **R\$ 9.379,53** (nove mil, trezentos e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos). Relataram que, diante da pandemia que assola o país, foram obrigados a fechar o estabelecimento comercial, nos termos dos decretos estaduais 64.881/2020 e 64.946/2020, além do Decreto Municipal 9.138/2020, estando trabalhando apenas no sistema de *delivery*, o que culminou com uma queda de 70% no seu faturamento. Alegaram que o proprietário apenas lhes concedeu desconto de 20% do aluguel, contudo, tal redução não se mostra suficiente, uma vez que, além do aluguel, possuem inúmeras outras despesas e viram-se obrigados a suspender o contrato de trabalho de 07 (sete) funcionários, em virtude da grave crise financeira que vêm enfrentando. Obtemperaram que, como não foi possível encontrar uma solução amigável, visto que lhe foi negada a redução de 50% do aluguel enquanto perdurar o fechamento do comércio, não lhes restou outra alternativa senão ingressar com a presente medida judicial. Pleitearam a procedência da ação para renovação dos contratos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE ATIBAIA  
 FORO DE ATIBAIA  
 2ª VARA CÍVEL  
 RUA NAPOLEÃO FERRO, 315, ALVINÓPOLIS, - CEP 12942-610, Fone:  
 (11) 4412-9688, Atibaia-SP - E-mail: atibaia2cv@tjsp.jus.br

de locação, com arbitramento dos alugueres no importe máximo de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e a confirmação da tutela antecipada para reduzir o aluguel atual em 50%, até que sejam revogados os decretos que determinaram o fechamento do comércio.

**É o relatório.**

**Decido.**

*A priori*, importa consignar que, para a concessão a tutela de urgência satisfativa, necessário o preenchimento de seus pressupostos, quais sejam: o *periculum in mora*, *fumus boni iuris* e reversibilidade da medida, nos termos do artigo 300, caput e §3º, do Código de Processo Civil.

No caso em apreço, verifica-se a presença dos requisitos legais para arbitramento de aluguel, em caráter provisório, em valor diverso do pactuado.

É fato notório a situação sem precedentes que assola o país e o mundo, em virtude do novo Coronavírus, classificada pela Organização Mundial de Saúde como pandemia.

Em razão disso, para evitar a disseminação da Covid-19, o Governo Federal, por meio da Lei nº 13979/2020, dispôs de medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública, permitindo o isolamento social e a quarentena a serem decretados pelas autoridades competentes.

O Governo do Estado de São Paulo, editou o Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, por meio do qual determinou o isolamento social, restringindo-se diversas atividades, até o dia 31 de maio de 2020, podendo ser prorrogado se necessário for.

O Poder Executivo Municipal, por sua vez, editou o Decreto Municipal nº 9.138/2020, estabelecendo restrições locais nos moldes da situação de emergência.

Válido ressaltar que tais medidas estão de acordo com a recomendação das autoridades sanitárias mundiais, quais sejam, isolamento horizontal para evitar aglomerações, uma vez que a COVID se dissemina em números assustadores e em velocidade imensurável.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE ATIBAIA  
 FORO DE ATIBAIA  
 2ª VARA CÍVEL  
 RUA NAPOLEÃO FERRO, 315, ALVINÓPOLIS, - CEP 12942-610, Fone:  
 (11) 4412-9688, Atibaia-SP - E-mail: atibaia2cv@tjsp.jus.br

Dessarte, as medidas emergenciais, RESTRITIVAS e EXCEPCIONAIS, têm como único objetivo conter a disseminação da COVID-19, suspendendo atividades comerciais e sociais, evitando o colapso do sistema de saúde e a redução do número de vítimas fatais.

Os autores, como informado na peça vestibular, são comerciantes do ramo alimentício e estão proibidos de atender no local, o que culminou com a redução do faturamento em 70%, conforme documentos colacionados aos autos, cujo impacto ensejou a suspensão de 07 contratos de trabalho e poderá inviabilizar o cumprimento das obrigações assumidas, como folha de pagamento de seus colaboradores, por exemplo.

Por outra via, se as dificuldades financeiras prejudicam os devedores, implicando o aumento imprevisível das dificuldades no cumprimento de suas obrigações, por outro, é importante destacar que estas mesmas dificuldades impactam, também, as atividades dos credores, porquanto deixam de perceber seus créditos legitimamente constituídos.

A revisão dos contratos por onerosidade é medida excepcional que busca restabelecer o equilíbrio contratual em virtude de um acontecimento extraordinário e imprevisível que tenha tornado a prestação de uma das partes excessivamente onerosa.

Dispõe o art. 317 do Código Civil: *“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”*.

Segue o mesmo diploma processual:

Art. 478. *“Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.*

Art. 479. *“A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato”*.

Art. 567. *“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 pra o fim a que se destinava”*.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE ATIBAIA  
FORO DE ATIBAIA  
2ª VARA CÍVEL  
RUA NAPOLEÃO FERRO, 315, ALVINÓPOLIS, - CEP 12942-610, Fone:  
(11) 4412-9688, Atibaia-SP - E-mail: atibaia2cv@tjsp.jus.br

Com efeito, a Teoria da Onerosidade Excessiva, preconizada pelo Código Civil, repousa sobre a ideia da alteração substancial do contrato como decorrência de um evento inesperado e cujos efeitos impliquem profunda crise negocial que impossibilite o cumprimento da avença. Coexiste com referida teoria, o princípio da preservação dos contratos, buscando-se a manutenção do pacto, com a realização dos ajustes necessários a sua continuidade.

Como já ressaltado, é incontroversa a brusca redução do faturamento dos locatários, visto que estão impedidos, pelo Poder Público, de exercer sua atividade empresarial no local.

Importante considerar que, se o imóvel estivesse sendo locado nesta data, indubitavelmente, o valor locatício seria inferior ao contratado, ante a impossibilidade de uso ao fim a que se destina.

Por outro lado, é verdade que essas restrições são temporárias e perdurarão o tempo necessário para conter o alastramento da doença e equipar a rede pública de saúde.

Assim, em sede de cognição sumária, mostra-se razoável a tentativa de distribuição equitativa dos prejuízos e dos riscos sociais e econômicos em razão da pandemia, o que não significa transferir-lhe, todo ou em maior parte, aos credores e locadores.

Com base em tais considerações, entendo prudente arbitrar, provisoriamente, considerando que houve queda de aproximadamente 70% do faturamento, o percentual de 65% (cinquenta por cento) sobre o valor pactuado a título de locação, o que significa um abatimento de 35%, equivalente à metade do percentual de queda da atividade comercial.

Por fim, em razão da boa-fé da parte demandante no tocante à manutenção de suas obrigações contratuais, seria salutar que se abstinhasse de efetuar demissões do seu quadro de funcionários, valendo-se, enquanto possível, das medidas econômicas transitórias já vigente no ordenamento jurídico, o que ajudaria evitar um colapso generalizado da economia.

Ante o exposto, DEFIRO a TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA para determinar a redução do valor dos alugueres em 35% do valor originariamente pactuado (ou seja, incluído o percentual já descontado, voluntariamente, pelo locador), referente aos imóveis objetos da lide, enquanto perdurar o impedimento do atendimento presencial no local, permanecendo intactas as demais obrigações contratuais.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE ATIBAIA  
 FORO DE ATIBAIA  
 2ª VARA CÍVEL  
 RUA NAPOLEÃO FERRO, 315, ALVINÓPOLIS, - CEP 12942-610, Fone:  
 (11) 4412-9688, Atibaia-SP - E-mail: atibaia2cv@tjstj.us.br

**Por medida de celeridade e eficiência, servirá a presente decisão, digitalmente assinada, como MANDADO, a ser impresso, instruído e encaminhado pela parte autora.**

Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação.(CPC, art.139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM: "*Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo*").

Cite-se e intime-se a parte ré, pela via postal, expedindo-se carta digital unipaginada, para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

Intime-se.

Atibaia, 14 de maio de 2020.

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