



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

34ª Câmara de Direto Privado

Agravo de Instrumento n. 2072891-87.2020.8.2020

Agravante: Zig Games Diversões Eletrônicas Centro de Lazer Ltda. ME

Agravado: Condomínio Shopping Center Penha

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento, circunstanciado por pedido de tutela de urgência, tirado de autos de ação revisional de contrato de locação que Zig Games Diversões Eletrônicas Centro de Lazer Ltda. ME move em face do Condomínio Shopping Center Penha; insurge-se a autora/agravante contra r. “decisum” que trouxe indeferido pedido de tutela de urgência envolvendo suspensão da exigibilidade dos locativos e demais acessórios, encargos comuns e fundo de promoção, a partir de abril de 2020 até o retorno de suas atividades comerciais; salienta que a postura eleita pelo d. magistrado “a quo” se acha em franco descompasso com a severa situação econômica desencadeada pela pandemia do COVID-19, a ensejar queda vertiginosa de receita do início de março de 2020 a estes dias, culminando com a cessação do faturamento em razão da ordem de fechamento do centro comercial; acentua que a atual conjuntura faz manifesta a necessidade de revisão do ajuste, notadamente porque o fluxo de caixa remanescente saltará integralmente revertido ao pagamento dos salários dos colaboradores e férias coletivas; argumenta, em arrimo, com a teoria da imprevisão/onerosidade excessiva, ajuntando necessária observância ao princípio da boa-fé objetiva; pede, na esteira, a “(i) “suspensão da exigibilidade de todas as obrigações/pagamentos relacionados a alugueres, encargos comuns da locação e fundo de promoção do Espaço de Uso Comercial Zig Zag devidos a partir dos próximos vencimentos - abril/2020 até a data de efetivo retorno de suas atividades empresariais - restabelecendo-se a respectiva exigibilidade pelos critérios do item II; (ii) autorização, a partir do retorno de suas atividades empresariais, para que passe a promover pagamentos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contribuição em percentual sobre o faturamento bruto no equivalente a 15% (quinze por cento), e assim para que possa emprestar cumprimento às obrigações contratuais concernentes a aluguéis e fundo de promoção, com desconsideração da fixação do aluguel mínimo, além do pagamento/liquidação do valor referente aos encargos comuns da locação com desconto correspondente a 50% (cinquenta por cento) até a competência dezembro/2020, data final da vigência do Decreto Legislativo nº 06 de 2020.

Recurso tempestivo e sem preparo mercê do deferido diferimento, na origem, do recolhimento das custas.

É, em síntese, o necessário.

Incontestável: a pandemia do COVID-19 vem trazendo prejuízos financeiros incomensuráveis a toda sociedade; estabelecimentos comerciais fechados por conta da quarentena, deveras, experimentaram cessação de faturamento; prestadores de serviços impedidos de exercerem suas atividades acabaram por suportar inopinada queda/cessação de suas remunerações; a moldura também fizera prejudicar o Estado por força da diminuição da arrecadação - ensejada por dificuldades dos contribuintes no desembolso de impostos; o panorama, por aflitivo/conturbado, deve ser manejado, tanto quanto se possa, de forma propecta e com algum senso de humanitarismo para que não salte desestabilizada, ainda mais, a cadeia de negócios/produção.

E no âmbito das relações privadas a Lei substantivo Civil trouxe disciplinada a possibilidade de revisão contratual lastreada em fato superveniente imprevisível desencadeador de onerosidade excessiva; o artigo 317, “caput”, do apontado diploma legal, com efeito, estabelece: “Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e do momento da sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”; já o artigo 478, “caput”, da sobredita legislação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

traz: “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.”

Adotada emergiu, destarte, a teoria da imprevisão, segundo a qual a superveniência de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis que acarretem onerosidade excessiva da prestação para uma das partes autoriza a readequação do seu valor ou a extinção do vínculo contratual.

E acerca do tema registro do eminente ministro Luís Felipe Salomão, quando do julgamento do RESP nº 945.166-GO, vazado na compreensão de que, *“para ensejar a aplicação da teoria da imprevisão, a qual, de regra, possui o condão de extinguir ou reformular o contrato por onerosidade excessiva, é imprescindível a existência, ainda que implícita, da cláusula rebus sic stantibus, que permite a inexecução de contrato comutativo de trato sucessivo ou de execução diferida, se as bases fáticas sobre as quais se ergueu a avença alterarem-se, posteriormente, em razão de acontecimentos extraordinários, desconexos com os riscos ínsitos à prestação subjacente.”* (STJ, REsp 945166/GO, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/02/2012, DJe 12/03/2012).

A pandemia do coronavírus também se acomoda aos conceitos de caso fortuito e força maior; assim por caracterizar “fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir” - artigo 393, parágrafo único, do Código Civil; em hipótese tais, ainda que em havendo cumprimento diferenciado da obrigação por uma das partes, não responde ela por eventuais prejuízos infligidos à outra.

Nestes, de se ver, pede a agravante concessão de tutela de urgência dirigida à suspensão da cobrança de locativos e encargos a partir de abril de 2020 até a efetiva retomada de suas atividades; observada, no cenário, a concessão, pela agravada, de

desconto no percentual de 50%(cinquenta por cento) sobre o aluguel mínimo faturado, 30%(trinta por cento) sobre os encargos comuns e isenção do fundo de promoção, conforme mensagem eletrônica encaminhada pela administradora do estabelecimento (fl. 67¹), indefiro a perseguida antecipação de tutela; não se vislumbra, deveras, nas razões recursais, plausibilidade do direito vindicado; em moldura de caso fortuito ou força maior, calha gizar, a legislação civil autoriza a parte a rescindir o contrato- artigo 478 CC- ou postular a sua readequação- artigo 317 do CC - mas não a suspender o cumprimento da obrigação; agregue-se inexistente previsão legal a autorizar o magistrado a instituir moratória a pedido do devedor; a dilação do prazo para cumprimento da obrigação ocorre apenas por ato negocial, é dizer, com a aquiescência do credor.

Tem-se, assim, que a interrupção das atividades comerciais da agravante em decorrência da pandemia de COVID-19 não autorizava o magistrado a desobrigá-la do desembolso dos alugueres; oportuna, aliás, a lembrança de que a moratória respeitante a locativos acabou objeto do Projeto de Lei nº 1.179/2020, a disciplinar o “Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus, mas, por incompatibilidade com o sistema jurídico, saltou excluída.

Em relevo, contudo, as peculiaridades do caso concreto, e visando restabelecer o equilíbrio contratual da relação “ex locato”, concedo, em sede perfunctória, redução de 50% sobre a

¹ Encargos Comuns: Redução de 30,0% (trinta por cento) sobre os valores relativos a encargos comuns; Esta redução se aplica apenas as lojas que participam do rateio de encargos (CRD); Aluguel: Concessão de 50,0% (cinquenta por cento) de desconto sobre o Aluguel Mínimo Faturado, vencimento 05/04/2020 e prorrogação do vencimento para pagamento em 5/2/2021 ou até e eventual rescisão do contrato vigente, o que primeiro ocorrer, sem juros, multa ou correção, condicionado a adimplência do valor cobrado a título de Condomínio contemplando Encargos Comuns e Específicos, do vencimento em 10/04; Fundo de Promoção e Propaganda: Isenção do pagamento do Fundo de Promoção e Propaganda, exclusivamente para este mês”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

integralidade dos locativos até a retomada das atividades comerciais pela agravada.

Comunique-se o teor da presente ao preclaro juízo “a quo”, dispensado o reclamo de informes.

Intime-se a “ex adversa” à oferta de contraminuta.

Conclusos, após.

Int.

São Paulo, 22 de abril de 2020.

TÉRCIO PIRES
Relator