



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000240511

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2063701-03.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante AUTOSTAR COMERCIAL E IMPORTADORA LTDA., é agravado CAO PATRIMONIAL LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WALTER EXNER (Presidente) e PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 6 de abril de 2020.

ARANTES THEODORO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2063701-03.2020.8.26.0000
AGRAVANTE Autostar Comercial e Importadora Ltda.
AGRAVADO Caoa Patrimonial Ltda.
COMARCA São Paulo – F. R. de Santo Amaro – 9ª Vara
Cível

VOTO Nº 37.338

EMENTA – Locação de imóvel comercial. Tutela de urgência destinada a suspender a exigibilidade dos aluguéis em face da quarentena decorrente da pandemia por COVID-19. Descabimento. Moratória que pelo regime legal não pode ser imposta ao credor pelo Juiz, devendo decorrer de ato negocial entre as partes ou por força de especial disposição legal. Evocação do caso fortuito e força maior que tampouco autoriza aquela medida. Cabimento, porém, da vedação à extração de protesto de título representativo do crédito por aluguéis. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência de caráter antecedente formulado por locatária de imóvel comercial com o fim de suspender pelo prazo mínimo de quatro meses os efeitos das cláusulas contratuais que indica, isso de modo a suspender a exigibilidade dos aluguéis durante aquele período, a serem então pagos quando forem normalizadas as atividades da empresa.

A agravante insiste naquela providência.

Assim, ela afirma que teve de suspender suas atividades comerciais em decorrência da quarentena determinada pelas autoridades governamentais em função da pandemia pelo COVID-19, o que causou severo impacto em seu faturamento, sendo que a temporária suspensão da exigibilidade dos aluguéis contribuirá para evitar demissão de funcionários e eventual encerramento de suas atividades.

A recorrente assevera que os efeitos da pandemia configuram hipótese de caso fortuito ou força maior a justificar o afastamento da constituição em mora, medida que atende ao princípio da preservação da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

empresa conforme reconheceram recentes decisões a respeito.

Ao agravo foi concedido parcial efeito ativo.

É o relatório.

O agravo se volta contra despacho inicial, isto é, lançado em processo no qual ainda não houve citação, particularidade que dispensa a intimação dos demandados para responder ao recurso.

Conforme o sistema da lei, a tutela de urgência, seja de natureza antecipatória, seja de natureza cautelar, pressupõe a presença de *“elementos que evidenciem a probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”* (artigo 300, caput, do CPC).

No entanto, no caso concreto verdadeiramente não se se apresentava essa conjugação de pressupostos, ao menos na extensão postulada pela agravante.

Com efeito, à parte aferição valorativa aprofundada do tema, sabidamente descabida nessa etapa, não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar o empresário do pagamento de aluguel pelo imóvel que ocupa.

Afinal, cuida-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, isso justamente de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento daquela sorte de obrigação.

Ademais, nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478 do Código Civil) ou postular a readequação do *“valor real da prestação”* (artigo 317), mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o artigo 393 da lei civil.

Mais ainda, a lei nem autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor.

Realmente, a dilação do prazo para cumprimento de obrigação só pode ocorrer por ato negocial, portanto com a aquiescência do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

credor, ou por força de especial disposição legal como ocorre, exemplificativamente, no caso do artigo 916 do CPC.

Por isso, o fato de as atividades comerciais da recorrente terem sido interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19 - medida fundada na Lei federal nº 13.979/2020 e no âmbito local no Decreto estadual nº 64.881/2020 e nos Decretos municipais nºs 59.285/2020 e 59.298/2020 - não autorizava o Juiz a desobriga-la do pagamento dos aluguéis durante aquele período.

Aliás, moratória quanto a aluguéis até fora proposta no Projeto de Lei nº 1.179/2020, que dispõe sobre “o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19)”, mas foi retirada justamente por não ser conveniente, nem compatível com o sistema jurídico.

Por outro lado, não se podia em concreto dizer que a autora estava sob risco de lesão iminente de difícil ou incerta reversão a justificar desde logo eximi-la dos efeitos da mora.

De fato, ela não se achava a sofrer ação de despejo por conta da falta de pagamento de aluguéis, situação em que em vindo a ocorrer lhe permitirá postular a denegação de liminar e concessão de oportunidade para purgar a mora, evitando desse modo o encerramento da locação.

Com razão, pois, o Juiz negou a tutela cautelar.

No entanto, forçoso reconhecer que há risco de vir o credor a extrair protesto do título representativo de seu crédito, medida que sabidamente tem imediatos efeitos deletérios e pode ser então aqui impedida porque se compreende na vedação à "cobrança do débito", postulada pela agravante.

Assim, a tutela de urgência fica deferida apenas para impedir o locador de enviar a protesto título daquela sorte contra a recorrente.

Para tal fim, pois, dá-se parcial provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO
Relator