



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2022.0000931860

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1061407-83.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado SINDICATO DOS LOJISTAS DO COMÉRCIO DE SÃO PAULO – SP, é apelado/apelante CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento, em parte, ao recurso do autor, prejudicado o recurso do réu. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIS FERNANDO NISHI (Presidente sem voto), RUY COPPOLA E KIOITSI CHICUTA.

São Paulo, 10 de novembro de 2022

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA
PRESIDENTE E RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 20.304

Apelação nº 1061407-83.2020.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 12ª Vara Cível Central

Juiz de Direito: Daniel Serpentino

Apelantes e reciprocamente apelados:

Sindicato dos Lojistas do Comércio de São Paulo-SP

Carrefour Comércio e Indústria Ltda.

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – Ação coletiva – Sindicato busca a revisão de contratos de locação de espaços comerciais em shopping center – Pretensão voltada à isenção ou redução dos valores devidos a título de aluguel mínimo para o período de 22.3.2020 a 10.6.2020 – Improcedência decretada – Reforma – Necessidade - Período abrangido pela de quarentena instituída pelo Governo do Estado de São Paulo, com a suspensão do atendimento presencial ao público em “shopping centers” – Incontroverso que o shopping permaneceu fechado – Evidente alteração na base dos negócios - Réu que, extrajudicialmente, já concedeu desconto de 50% sobre o valor de “aluguel mínimo” a alguns lojistas – Autorizada revisão contratual para que os lojistas representados pelo autor e que foram impedidos de exercer suas atividades, inclusive por delivery, durante o período de 22.3.2020 a 10.6.2020, sejam beneficiados com a redução do valor do “aluguel mínimo” em 50%, confirmando-se a medida liminar deferida – Sentença reformada – Recurso do autor provido, em parte, prejudicado o recurso do réu.

A ação coletiva visando à revisão contratual, para que os lojistas representados pelo autor fiquem isentos do pagamento de aluguel mínimo ou, subsidiariamente, para que seja deferida a redução deste em “ao menos 70%”, a valer pelo período de fechamento do centro comercial, de 22.3.2020 a 10.6.2020, foi desacolhida pela r. sentença de fls. 550/554, com a ressalva de que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

“a despeito da improcedência dos pedidos, ficam mantidos os efeitos da liminar – para o período concedido – até o trânsito em julgado da presente sentença ou diversa deliberação da instância superior”. Foi condenado o autor nas despesas processuais e em honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa.

Rejeitados embargos declaratórios, apelam as partes.

*“Sindicato dos Lojistas do Comércio de São Paulo-SP” busca a inversão do resultado, apresentando suas razões recursais às fls. 585/597, sustentando, em síntese, que as empresas locatárias, na qualidade de inquilinas e lojistas do “Butantã Shopping”, sofreram prejuízos diretos, e financeiramente insuportáveis, em decorrência do fechamento do centro comercial, “*não podendo, portanto, pagar o aluguel mínimo previsto em contrato*”. A situação pandêmica alterou as bases objetivas do negócio, para fins do artigo 422 do Código Civil e causou “*evidente desequilíbrio contratual*” o que autoriza a revisão contratual “*de modo a tornar as prestações devidas pelas locatárias proporcionais ao prejuízo sofrido, nos termos dos artigos 317, 422, 478 e 479 do Código Civil*”. “*Não pode haver a simples manutenção dos contratos de locação, com a cobrança dos valores estabelecidos a título de aluguel mínimo mensal, sob pena de ofensa à boa-fé contratual objetiva, positivada no artigo 422 do CC. E há que se aplicar ao caso igualmente a exceção do contrato não cumprido, prevista no artigo 476 do mesmo texto legal, uma vez que a locadora não cumpriu os deveres legais impostos no artigo 22 da Lei**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

do Inquilinato, acima analisado". Destaca que (i) a medida pleiteada objetiva beneficiar os lojistas de todas as categorias atuantes no Butantã Shopping que ele representa e que mantiveram suas lojas fechadas durante o período de 22.3.2020 a 11.6.2020, sem operar, mesmo que por 'delivery'; (ii) é incontroverso que a apelada, excetuando-se acordos individuais, não concedeu descontos ou abatimentos quaisquer para a coletividade dos lojistas, mesmo durante o período de fechamento, mas apenas diferiu ou parcelou pagamento dos aluguéis.

“Carrefour Comércio e Indústria Ltda.” apresenta suas razões recursais às fls. 601/617 e pede a reforma da sentença *“na parte que manteve a decisão liminar, para revogar, de imediato, a tutela de urgência que fora concedido ao Apelado”*, ou subsidiariamente, que *“seja delimitado que os efeitos da liminar – mantidos até o trânsito em julgado – limitam-se à prática de atos de negativação ou protesto contra os lojistas representados pelo sindicato Apelado, referente aos aluguéis mínimos de 22/03/2020 a 10/06/2020”*. Alega que a sentença, “tecnicamente muito competente”, listou diversos motivos pelos quais seria descabida a pretendida revisão contratual, mas, ao manter os fitos da liminar anteriormente concedida até o trânsito em julgado da demanda *“acabou por tornar-se amplamente contraditória”*. Inexiste justificativa para manutenção da decisão liminar, na medida em que o julgamento de improcedência da demanda implica, automaticamente, na revogação da tutela de urgência. Discorre que o locador não deve suportar todos os prejuízos decorrentes da paralisação das atividades do shopping, determinada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

pelo Poder Público e que impactou a todos.

Recursos tempestivos, preparados e contrariados.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Ao decidir pela improcedência da ação coletiva, o D. Juízo *a quo* fê-lo sob a seguinte fundamentação:

“Os pressupostos de existência e desenvolvimento válido e regular do processo estão presentes.

A petição inicial preencheu os requisitos previstos na legislação processual. Os documentos utilizados para instruí-la, por sua vez, são suficientes para amparar os fatos narrados e o pedido realizado.

A pertinência subjetiva da lide foi bem delineada. O interesse de agir, a partir do binômio “necessidade-adequação” foi demonstrado e as partes são legítimas.

O registro do sindicato está comprovado pelos documentos de fls. 431/433 e no caso eventual procedência da demanda aproveitaria somente àqueles lojistas representados pelo autor.

O direito em discussão é individual homogêneo, disto decorrendo a legitimidade ativa do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

sindicato e a adequação da via eleita.

A competência do juízo da 3ª Vara Cível do Regional do Butantã não prevalece, diante do valor que agora se atribuiu à causa.

Não há outras preliminares ou prejudiciais a serem reconhecidas, nem nulidades a serem sanadas.

Sem mais, passo desde logo ao exame do mérito, porque caso é de julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I do CPC.

A obrigatoriedade da convenção, um dos princípios fundamentais da Teoria Geral dos Contratos, impõe o fiel cumprimento daquilo que as partes, de comum acordo, estipularam e aceitaram (WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, in Curso de Direito Civil. v. 5, 32ª ed., Saraiva). Em suma, pacta sunt servanda.

Todavia, referido brocardo (e a ideia nele contida) vem sofrendo temperanças.

Portanto, sem temor ao princípio citado acima, o juiz poderá controlar o conteúdo do contrato. Não se esqueça, também, que nenhuma lesão ou ameaça a direito será excluída da apreciação do Poder Judiciário (art. 5º, XXXV, da Constituição Federal).

Invocando as consequências econômicas da pandemia, busca o sindicato-autor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

guarda judicial que isente a categoria da qual é representante do pagamento de aluguel mínimo, durante o período de fechamento do centro comercial administrado pelo réu, ou ao menos a redução do valor dessa obrigação.

Mas seu pedido não prospera.

A evidente imprevisibilidade da atual situação gerada pela pandemia, mesmo com suas deletérias implicações econômicas, não é bastante para intervenção do Judiciário nos negócios que as partes de livre e espontânea vontade celebraram.

A uma, porque a situação narrada - impacto econômico da pandemia sobre a atividade e o faturamento dos estabelecimentos representados pelo autor - não implica desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, a atrair a possibilidade da interferência judicial lançada no art. 317 do CC.

Sobre o tema, leciona a doutrina que “a desproporção entre a prestação devida deve ser manifesta, isto é, deve ser suficientemente expressiva e estar identificada. Essa desproporção deve ser verificada levando-se em conta as prestações; ou seja, o critério é objetivo, não sendo possível a adoção de um critério puramente subjetivo, que leve em conta a desproporcionalidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

e a imprevisibilidade do ponto de vista de quem está obrigado ao cumprimento da prestação, como ocorre com a hipótese prevista no art. 6º, V, do CDC” (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência / Claudio Luiz Bueno de Godoy ... [et al.]; coordenação Cezar Peluso. - 14. ed. - Barueri [SP]: Manole, 2020; pág. 285, comentários ao art. 317 do CC).

A condição econômica das locatárias que ao menos por ora alegadamente lhes impossibilita (ou dificultaria) fazer frente às suas obrigações, ainda que por consequência dos efeitos da pandemia ostenta caráter subjetivo, porque relativa à sua situação pessoal, sem relação direta com a obrigação discutida. Inexiste desequilíbrio entre a prestação de uma parte e a contraprestação devida pela outra.

Tampouco as dificuldades econômicas mesmo que causadas pela pandemia, reitera-se configuram caso fortuito ou força maior, daí porque não afastam a obrigação de pagamento de suas obrigações contratuais nas condições pactuadas.

A parte credora, à míngua de amparo legal, não é obrigada a aceitar o parcelamento/redução dos alugueres ou o adiamento do vencimento que se estabeleceu, tampouco a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

conferir qualquer isenção ou mitigação contratual. Os locadores também têm suas necessidades financeiras e contam com o valor a receber para fazer frente a elas. Nesse sentido:

“Agravado de instrumento. Locação de imóvel em shopping center. Ação revisional de aluguel. Tutela de urgência. Indeferimento. Pretensão de não pagamento do valor do "aluguel mínimo" e adoção do pagamento de "aluguel percentual" de 7% sobre o faturamento bruto, em razão da pandemia de covid-19, bem como redução do fundo de promoção na forma requerida pela autora. Inadmissibilidade. Caso concreto em que já houve a adoção de medidas destinadas a reduzir o aluguel e encargos. Conquanto o governo tenha adotado medidas destinadas a suspender o comércio e obrigando o fechamento dos estabelecimentos, redução do horário de funcionamento, gerando prejuízos aos locatários, é certo também que a suspensão total dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

valores dos locativos e encargos também prejudicará os locadores os quais também têm despesas com a manutenção do local, com funcionários, segurança, limpeza. Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2202329-69.2020.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 43ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2020; Data de Registro: 30/09/2020)

Além disso, às fls. 468/496 se comprova que o locador vem tratando individualmente com seus lojistas, concedendo-lhes, por liberalidade, descontos e prorrogação de prazos para pagamento de alugueres e acessórios da locação, referentes ao período em que o estabelecimento ficou fechado por ordem do Poder Público, com o escopo de conter o avanço da pandemia.

Já se disse, por ocasião do indeferimento da tutela de urgência, que a pretensão do autor estava a depender e prévia negociação entre as partes, pois impossível compelir o credor a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

tanto. E os locadores bem se viu não se mostraram intransigentes.

A duas, porquanto a pandemia não tornou a prestação excessivamente onerosa para a parte autora "com extrema vantagem para a outra", não se subsumindo ao quanto disposto no art. 478 do CC, não se autorizando a revisão contratual.

É que “entre a constituição do vínculo contratual e o vencimento da obrigação deve sobrevir extraordinária mudança nas condições econômicas do contratante¹”, o que no caso não se comprovou.

Ademais, visa o dispositivo a evitar o enriquecimento sem causa de uma das partes - a "extrema vantagem" que decorreria do acontecimento extraordinário e imprevisível - enriquecimento este de que aqui não se cogita.

Por fim, a despeito da improcedência do pedido, ficam mantidos os efeitos da liminar - para o período concedido - até o trânsito em julgado da presente sentença ou diversa deliberação da instância superior.”

Respeitado o entendimento externado, o decidido merece reforma.

Esta ação coletiva foi proposta pelo Sindicato dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Lojistas do Comércio de São Paulo visando à revisão dos contratos de locação que tinham como objeto espaços comerciais no “Butantã Shopping”, em razão das medidas governamentais de contenção da pandemia de Covid-19, que impuseram o fechamento daquele empreendimento. O pedido era voltado a beneficiar todos os lojistas (pertencentes às categorias representadas por si) que “foram impedidos de exercer suas atividades” durante o período de 22.3.2020 a 10.6.2020, com isenção ou, subsidiariamente, redução dos valores devidos a título de alugueres mínimos.

O pedido liminar foi inicialmente indeferido, através de decisão reformada por este Tribunal de Justiça, em acórdão assim ementado:

“LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL
 SHOPPING CENTER Ação coletiva - Pedido liminar
 de antecipação de tutela - Indeferimento -
 Insurgência do autor - Urgência extraordinária
 demonstrada, ainda que o agravado já tenha
 efetuado a suspensão parcial da cobrança do valor
 relativo ao aluguel mínimo das lojas, durante o
 período em que o estabelecimento permaneceu
 fechado - Requisitos do artigo 300 do CPC
 atendidos, para a redução percentual do valor de
 aluguel mínimo no período apontado - RECURSO
 PROVIDO, em parte”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

É notório que através do Decreto nº 64.881, de 22.3.2020, o Governo decretou medida de quarentena neste Estado de São Paulo, suspendendo o atendimento presencial ao público em “shopping centers”.

Na hipótese, é incontroverso que o “Shopping Butantã” permaneceu fechado no crítico período de 22.3.2020 a 10.6.2020.

O réu defendeu não se enxergar como adversário, mas genuíno parceiro dos lojistas e que teria aplicado esforços para viabilizar a quitação das despesas locatícias de forma amigável, negociando com cada locatário.

Dos documentos apresentados com a contestação é possível aferir que, à vista do decreto de quarentena, o locador concedeu a todos os lojistas, indistintamente, a suspensão temporária de exigibilidade do aluguel mínimo, a prorrogação do vencimento e novas condições de pagamento dos alugueis correspondentes ao período em que a loja permaneceu aberta no mês de março/2020 (fls. 254/260). A partir de julho de 2020, houve negociações - com alguns lojistas - “para permanência no shopping”, onde, para os meses descritos como “fechados” fora concedido desconto de “50% (fls. 261, 267, 271, 279, 283 e 289) sobre o valor cobrado àquele título.

Logo, conquanto não se ignore que a locadora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

também tenha sofrido os efeitos econômicos das restrições impostas para contenção da pandemia do Covid-19, é certo que extrajudicialmente, concedeu - a alguns lojistas desconto de 50% sobre o “aluguel mínimo”.

Não se olvida que a intervenção do Judiciário nos contratos livremente pactuados entre particulares capazes deve ocorrer somente em casos excepcionalíssimos.

Sobre o tema aqui em discussão, pertinente lembrar o quanto trazido pelo D. Des. Ruy Coppola, em 10.3.2022, quando do julgamento do recurso de apelação nº 1104526-94.2020.8.26.0100:

“Inicialmente, e de forma breve, é interessante pontuar que a situação em análise - restrições decorrentes da quarentena decretada pelo Poder Público - não se enquadra na figura da “força maior”, já que a prestação (de dar dinheiro) não restou impossibilitada de ser cumprida pela parte, apenas se mostrou mais onerosa a ela.

Vale dizer, não há impossibilidade absoluta de pagamento dos alugueres em razão da pandemia, que é uma circunstância passageira.

José Fernando Simão, em seu artigo publicado no site Migalhas, tece



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

considerações interessantes sobre o tema:

“Se a prestação é exequível, porém de maneira mais custosa ao devedor, não estamos diante da força maior em seu sentido clássico. Isso porque há uma figura específica para resolver exatamente essa situação. Há categoria própria. (...) Agora, a categoria que se deve estudar é a da perda da base do negócio, que retoma a famosa história da Coroação do Rei Eduardo VII, os chamados coronation cases (qualquer trocadilho com o coronavírus não é mera coincidência). A origem das teorias da imprevisão, da onerosidade excessiva, da base do negócio se encontra na velha cláusula medieval rebus sic stantibus. 'Contractus que habent dependentiam de futuro, rebus sic stantibus intelliguntur': os contratos em que haja dependência de fatos futuros devem ser compreendidos estando assim as coisas. Novamente, precisas as lições de Pontes de Miranda a respeito do tema: 'O princípio de adimplir-se o que se prometeu exige que não se levem em conta os sacrifícios dos devedores. Deve, pague. Mas esse absolutismo levaria a soluções que destoam dos propósitos de adaptação social, que tem todo sistema jurídico. Não nos referimos à equidade, porque esse conceito perturbaria, profundamente, a pesquisa para a solução do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

problema da base dos negócios jurídicos; sem nos referimos a indagações sobre a cláusula rebus sic stantibus, porque solução ligada a esse conceito somente poderia consistir em se ter sempre por inserta, ainda que tacitamente, ou implicitamente, a cláusula'. A cláusula, de origem canônica, nasce como forma de relativizar, abrandar, o princípio pacta sunt servanda, ou seja, o princípio pelo qual todos os acordos devem ser cumpridos. É uma ideia lógica e precisa: se o contrato nasceu com certa base objetiva, ou seja, determinadas circunstâncias circundantes, e tais circunstâncias se alteram por um fato imprevisível, o contrato pode ser resolvido ou revisto. Daí rebus (as coisas) sic (assim) stantibus (estando)”. E continua: “Arnoldo Medeiros da Fonseca, em obra clássica e já antiga (1943) sobre o tema, porém que tempo não conseguiu desatualizar, explica o que é base do negócio: 'Por base do negócio entendem-se as representações dos interessados, ao tempo da conclusão do contrato, sobre a existência de certas circunstâncias básicas para sua decisão, no caso de serem estas representações encaradas por ambas as partes como base do acordo contratual (Geschäftsgrundlage), incluindo-se, assim, em princípio, entre elas, v. g., a equivalência de valor entre a prestação e a contraprestação, considerada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

tacitamente querida; a permanência aproximada do preço convencionado, etc. Quando, em consequência de fatos sobrevindos depois da conclusão do contrato, a base do negócio desaparece, perturbando-se o equilíbrio inicial, o contrato não corresponderia mais à vontade das partes e o juiz deveria, por sua intervenção, readaptá-lo a essa vontade, fosse resilindo-o, fosse modificando-o, para que ele correspondesse ao que as partes teriam querido, se previssem os acontecimento'. (...) Todo o norte dessas reflexões é o princípio da conservação do negócio jurídico. O contrato deve ser prioritariamente preservado, pois isso interessa aos próprios contraentes (o adimplemento atrai, polariza, a obrigação). A sua manutenção, portanto, interessa ao sistema jurídico como um todo e se revela fundamental para a economia (manutenção de trocas), especialmente quando o desemprego ameaça considerável parcela da população brasileira. Assim, a base jurídica da revisão contratual será, em leitura alargada, o art. 317 do Código Civil" ("O contrato nos tempos da covid-19". Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio. Disponível em: [Apelação Cível nº 1061407-83.2020.8.26.0100 - São Paulo - VOTO Nº 20.304 17/19](https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhascontratuais/323599/o-contrato-nos-tempos-da-covid-19--esquecam-a-forca-maior-e-pensem-na-base-do-</p>
</div>
<div data-bbox=)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo
 32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

negocio . Acesso em 20/11/2020).” (destacado)

No caso, evidente a alteração da base objetiva do negócio para os lojistas impedidos de exercerem suas atividades empresariais em decorrência da suspensão de atendimento presencial em shopping center, por ato estatal.

Assim, defere-se – para os lojistas representados pelo autor que foram impedidos de exercer suas atividades, inclusive por *delivery*, durante o período de 22.3.2020 a 10.6.2020 - a redução do valor do “aluguel mínimo” em 50%, confirmando-se a medida liminar deferida.

Em razão do quanto agora decidido, prejudicado o recurso apresentado pelo locador.

Considerando a sucumbência recíproca das partes, as despesas processuais são repartidas na proporção de 1/3 para o autor e 2/3 para o réu, percentual que também deverá ser observado para os honorários advocatícios, agora majorados para 11% do valor estabelecido em sentença.

Essas as razões pelas quais meu voto dá provimento, em parte, ao recurso do autor e julga prejudicado o recurso do réu.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Relator
(assinatura digital)