



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -

Ramais: 6172 e 6173. - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Nº: **1026645-41.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Tutela Cautelar Antecedente**
 Requerente **VBR Gastronomia & Alimentos Eirelli**
 Requerido **Thereze Monteiro da Costa e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). FERNANDO HENRIQUE DE OLIVEIRA BIOLCATI

Vistos.

Trata-se de tutela cautelar em caráter antecedente movida por VBR GASTRONOMIA E ALIMENTOS EIRELLI em face de THEREZE MONTEIRO DA COSTA E OUTROS.

Alega a autora, em síntese, que locatária de imóvel dos requeridos, em virtude da pandemia de Sars-Cov-2, teve reduzidos as suas atividades e rendimentos, tornando-se excessivo o valor do aluguel originalmente contratado. Pede a suspensão da exigibilidade dos alugueres durante o período da pandemia, ou até a realização de acordo entre as partes (fls. 1/43).

Determinada a emenda da inicial, para que a autora apresentasse pedido subsidiário, ofertando eventual quantia mínima a ser paga, nos termos do artigo 317, do Código Civil (fl. 46).

A autora manifestou apresentando o montante correspondente a 10% do valor original e propôs, igualmente, que a quantia remanescente seja adimplida em 10 parcelas em conjunto com as prestações vincendas após a reabertura do estabelecimento (fls. 49/51).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -
 Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

A pandemia do Sars-Cov-2 fará todos experimentarem prejuízo econômico, principalmente no meio privado. Cabe ao Poder Judiciário, portanto, intervir em relações jurídicas privadas para equilibrar os prejuízos, caso fique evidente que pela conduta de uma das partes a outra ficará com todo o ônus financeiro resultante deste cenário de força maior.

Veja-se que não se trata de pedido de revisão do aluguel, apenas de ajustamento excepcional diante de situação de grave crise social e econômica imprevisível às partes, a afastar a limitação temporal do artigo 19, da lei nº 8.245/91.

No caso dos autos, por conta da vigência do Decreto Estadual nº 64.881/2020, segundo o seu artigo 2º, inciso II, está proibida a abertura, ao público, das atividades de restaurante, afetando a autora, prestadora de serviços nesta área e que tem seu estabelecimento no imóvel objeto dos autos; veja-se que em referido dispositivo mantém-se possível a continuidade dos serviços de entrega e "drive thru".

Por sua vez, o aluguel pago pela requerente constitui também fonte de renda para os requeridos, presumivelmente afetados em suas atividades profissionais, conforme as amplas medidas restritivas estabelecidas no Decreto mencionado a várias áreas.

Observe-se que o contrato de locação é bilateral, na medida em que determina prestação e contraprestação a ambas as partes contratantes, quais sejam a disponibilização de bem imóvel mediante o pagamento dos alugueres, comutativo e de execução continuada.

Nesse sentido, incide à relação, especificamente na possibilidade de revisão, o artigo 317, do Código Civil, que determina caber ao juiz, corrigir a prestação quando "por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução", assegurando o quanto possível o valor real da prestação.

Tal revisão depende, pois, da existência de "fato superveniente, diante de uma imprevisibilidade somada a uma onerosidade excessiva" (TARTUCE,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -
 Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

Flávio. "Direito civil, v. 2: direitos das obrigações e responsabilidade civil", 8ª ed., Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método; 2013. p. 129).

Necessário que se demonstre alteração da base objetiva do contrato, em razão de circunstância excepcional, do momento de sua celebração para o de execução, consistente no pagamento das prestações.

Este é o caso dos autos, na medida em que a pandemia instaurada pela disseminação rápida e global de vírus até então não circulante entre os seres humanos acabou por levar as autoridades públicas a concretizar medidas altamente restritivas de desenvolvimento de atividades econômicas, a fim de garantir a diminuição drástica de circulação das pessoas e dos contatos sociais.

Tal situação ocasionou a queda abrupta nos rendimentos da autora, tornando a prestação dos alugueres nos valores originalmente contratados excessivamente prejudicial a sua saúde financeira e econômica, com risco de levá-la à quebra.

Desse modo, cabível a revisão episódica dos alugueres, com a finalidade de assegurar a manutenção da base objetiva, para ambas as partes, gerando o menor prejuízo possível a elas, dentro das condições de mercado existentes.

Observo que a temática dos aluguéis está sendo levada em alta quantidade ao Poder Judiciário, gerando até decisões de suspensão de pagamento¹. Ocorre que, no caso em tela, os requeridos são pessoas naturais, presumindo-se, portanto, que a suspensão do pagamento lhes transferirá todo o ônus financeiro do qual a autora busca se livrar.

O pagamento de 10% do valor do aluguel pretendido pela autora implica igual consequência, uma vez que se o faturamento da autora está zerado, pagar 10% do aluguel de R\$ 30.568,60 lhe gerará prejuízo de aproximadamente três mil reais, e prejuízo de aproximadamente vinte e sete mil reais aos requeridos.

Contudo, por ora, de maneira liminar, considerando a alegada queda

¹ <https://www.conjur.com.br/2020-mar-26/juiz-df-autoriza-lojista-shopping-suspender-aluguel-minimo>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -
 Ramais: 6172 e 6173. - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

no faturamento da autora, a possibilidade de adequação de suas atividades para prestação dos serviços de entrega ou retirada, sem que se ocasione dano deveras gravoso aos requeridos, sem prejuízo de eventual revisão após o contraditório, adequada a diminuição do locatício ao montante correspondente a 30% do valor original, perfazendo R\$ 9.170,58

Assim, presentes os requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil, DEFIRO a tutela de urgência, para AUTORIZAR o pagamento de 30% do valor original do aluguel pela autora aos requeridos, no importe de R\$ 9.170,58.

Vale a presente como ofício a ser encaminhado pelo autor aos requeridos, para cumprimento da medida, devendo comprovar o envio em 2 (dois) dias.

Na forma do artigo 303, §1º, inciso I, do Código de Processo Civil, deverá o autor aditar a petição inicial, no prazo de 15 dias, formulando o pedido principal, adequando, ainda, o valor da causa.

Int.

São Paulo, 02 de abril de 2020

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