



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2065372-61.2020.8.26.0000

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação Revisional de Contrato, que Fillity Modas e Confecções Ltda. move contra STO Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., em trâmite na 8ª Vara Cível Central da Capital, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 69/71 dos autos principais.

Argumenta a agravante, em resumo, que tem como única receita a locação do imóvel em questão; o locativo mensal de R\$ 19.601,94 é imprescindível para o sustento de suas Diretoras; a agravada possui vinte (20) lojas e está realizando vendas “*online*” durante quarenta instituída por conta da pandemia da COVID-19; o r. Juízo de origem não considerou as peculiaridades e a realidade financeira das partes ao conceder a tutela de urgência; o artigo 371 do Código Civil não se aplica aos contratos de locação; a função social do contrato não foi observada na decisão agravada; tentou negociar com a locatária o parcelamento do locativo, sem êxito; a agravada requereu a redução proporcional do aluguel com vencimento no mês de abril, mas foi deferido o desconto de cinquenta por cento (50%) do locativo; estão presentes os requisitos para a concessão do efeito suspensivo ao Recurso; subsidiariamente, deve ser determinado à agravada o pagamento proporcional do locativo com vencimento no mês de abril (fls. 1/14).

É o **relatório** do necessário.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação Revisional de Contrato, que Fillity Modas e Confecções Ltda. move contra STO Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., em trâmite na 8ª Vara Cível Central da Capital, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“I) A tutela antecipada de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (Código de Processo Civil, art. 300). A análise dos requerimentos de tal espécie é feita a partir de um juízo de cognição sumária, característico das medidas a serem apreciadas liminarmente. Na espécie, vislumbro a presença dos aludidos requisitos necessários à antecipação parcial dos efeitos da tutela jurisdicional. Inicialmente, não é preciso tecer maiores comentários a respeito da profunda situação de emergência decorrente da pandemia causada pelo "coronavírus". O fato é notório e seus efeitos tem sido sentidos em diversos países do mundo com grande gravidade. Tal cenário demanda extrema cautela por parte do Juízo, não apenas em decorrência da imprevisibilidade dos efeitos da transmissão da doença, mas também porque suas consequências tem provocado intensas dificuldades para a generalidade da população, o que envolve, no caso, a consideração tanto pela parte autora quanto pelo locador, que também possui custos, despesas e compromissos a serem honrados. Tecidas referidas digressões, verifico que, a princípio, a parte autora tem considerável razão em seus argumentos. As partes firmaram contrato de locação não residencial pelo prazo de sessenta meses, com início em novembro de 2018 (fls. 37/43). É bastante plausível que, por desenvolver atividade empresarial, a requerente dependa do exercício do comércio para auferir rendimentos para o custeio de suas despesas e pagamento de funcionários, em especial o aluguel, que é de considerável valor (R\$19.000,00 ao mês). Ocorre que os efeitos da pandemia acima mencionada, mormente a determinação pelas autoridades públicas do indispensável isolamento social e suspensão das atividades não essenciais, parecem caracterizar motivos imprevisíveis e absolutamente inevitáveis, o que - em uma primeira análise - atrairiam a incidência do disposto no art. 317 do Código Civil, especialmente se considerada a desproporção da prestação devida no momento da execução, já que esta foi pactuada com esteio em um cenário de normalidade na atividade comercial. Não se pode esquecer, outrossim, que devem ser observados no caso os deveres anexos ou laterais da boa-fé objetiva, com esteio no art. 422 do Código Civil. Tais deveres abrangem não apenas a lealdade, mas também a indispensável cooperação e dever de proteção ao outro contratante, o que se traduz em seu auxílio em momento de grave anormalidade para a consecução do objeto contratual. Presente, pois, a probabilidade do direito. O periculum in mora é incontestado e decorre da possibilidade de declaração de inexecução contratual pela parte autora, bem como eventual desalijo liminar e a assunção dos encargos inerentes ao descumprimento contratual. De outro lado, o pedido não comporta acolhimento na extensão pretendida pelo requerente. Isso porque a forma pretendida de revisão contratual, inclusive no tocante à suspensão do pagamento de aluguel por todo o período em que houver a determinação de fechamento do comércio, parece-me descabida nesse momento. Como visto acima, o art. 317 do Código Civil permite a correção do valor da prestação, não a suspensão de sua exigibilidade de forma quase indefinida. Ademais, como dito acima, a boa-fé objetiva impõe a cooperação a ambos os contratantes, não sendo razoável que, sujeito às mesmas circunstâncias, fique a cargo do locador todas as consequências da pandemia, como pretende o autor. Destaco, inclusive, que nesse período de fechamento do comércio, ainda há despesas regulares, como tributos (IPTU), contas de consumo, segurança e gastos com a conservação do imóvel. Assim, nesse primeiro exame, parece-me razoável que a redução em 50% (cinquenta por cento) do valor devido atende à conveniência de ambas as partes, ressalvada a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

possibilidade de modificação anterior. Ante o exposto, antecipo parcialmente os efeitos da tutela jurisdicional para o fim de reduzir o valor do aluguel convencionado entre as partes (fls. 37/43) em 50% (cinquenta por cento), a partir da prestação que se vence em 05/04/2020. Acrescento que ficam inalteradas as demais cláusulas contratuais, devendo a parte autora adimplir o aluguel e demais encargos nas datas convencionadas, sob pena de revogação. Servirá a presente, assinada digitalmente, como mandado/ofício para cumprimento da medida, cabendo à parte autora seu encaminhamento e protocolo junto à parte contrária. II) 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 n.35 da ENFAM). III) Cite-se e intime-se a parte requerida para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. IV) 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. V) Decorrido o prazo para contestação, intime-se a parte autora para que no prazo de quinze dias úteis apresente manifestação (oportunidade em que: I havendo revelia, deverá informar se quer produzir outras provas ou se deseja o julgamento antecipado; II havendo contestação, deverá se manifestar em réplica, inclusive com contrariedade e apresentação de provas relacionadas a eventuais questões incidentais; III em sendo formulada reconvenção com a contestação ou no prazo desta, deverá a parte autora apresentar resposta à reconvenção). VI) Via digitalmente assinada da decisão servirá como mandado. Intime-se.” (v. fls. 69/71 dos autos principais).

Malgrado as alegações da Empresa agravante, não estão presentes os requisitos para a concessão do efeito suspensivo.

Com efeito, embora não se questione a importância da renda obtida com a relação locatícia em questão para o sustento das sócias da agravante, o fato é que a quarentena instituída no Estado de São Paulo em razão da pandemia da COVID-19 terá impacto significativo no faturamento da agravada, que atua no comércio de roupas e acessórios femininos.

Demais, observa-se que o r. Juízo de origem optou pela solução intermediária de redução de cinquenta por cento (50%) do locativo mensal, repartindo entre a locadora e a locatária o esforço necessário para garantir a continuidade da relação jurídica em questão neste momento de crise.

Assim, sem prejuízo do melhor exame da questão quando do julgamento colegiado, indefiro o pedido de efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Intime-se, pois, a Empresa agravada para contraminuta no prazo legal (v. artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil).

Int.

São Paulo, 7 de abril de 2020.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora