


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: **1036314-21.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Tutela Antecipada Antecedente**
 Requerente: **Veirano Advogados**
 Requerido: **Mip Faria Lima Adm. de Imóveis Proprios Ltda.**

PROTOCOLO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mario Chiuvite Júnior

 Recebido em: 12/05/20

 Nome legível: Arthur Almeida
VISTOS.

Trata-se de ação, **com pedido de tutela provisória de urgência antecipada com caráter antecedente**, ajuizada por **VEIRANO E ADVOGADOS ASSOCIADOS** contra **MIP FARIA LIMA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**, aduzindo, em síntese, em sua peça de introito, que autor e réu mantêm relação locatícia (contrato de locação), firmado em 09.08.2012, cujo objeto é a locação das unidades autônomas de números 151 a 156 do 15º. Pavimento da Torre Sul do Condomínio Pátio Malzoni, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, número 3477, na cidade de São Paulo, onde o autor mantém sua sede. Afirma a parte autora também que tal contrato de locação tem prazo de duração de dez anos a partir do 31º. dia posterior à data de emissão do Habite-se do edifício em questão pela Prefeitura do Município de São Paulo, vencendo-se em 31.10.2022. No último aditivo contratual firmado, as partes estipularam que o novo valor do aluguel mensal a ser pago pelo autor à ré, a partir de 01 de outubro de 2018, seria no montante de R\$ 170 por metro quadrado locado, totalizando mensalmente o importe de R\$ 623.02111,10, correspondendo o aluguel atual à monta de R\$ 644.090,02. Ocorre que, segundo expende a parte autora na exórdia, diante da escalada da presente pandemia de coronavírus, que também assola o Brasil e esta cidade de São Paulo, tendo havido a propósito declaração de situação de emergência na saúde pública, inclusive de relevo internacional, ante o estabelecimento de medidas de isolamento social ou de quarentena, o autor determinou, em 12 de março de 2020, que seu corpo jurídico passasse a trabalhar em regime de home office. Tal medida foi estendida para todo o corpo



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

administrativo do autor no dia 13 de março de 2020, quando houve confirmação do primeiro caso de advogado do escritório-autor com o diagnóstico positivo para a Covid-19, restando clara a impossibilidade de garantir a segurança de todos os profissionais no ambiente de trabalho. Assevera que o autor implementou imediatamente serviços de higienização e desinfecção no imóvel, porém, em virtude do crescimento da transmissibilidade do coronavírus, sobretudo e ambientes fechados e sem ventilação externa, o autor manteve intacta a determinação de que seus colaboradores permanecessem em regime de teletrabalho, para a preservação de sua saúde. Diante de tal situação de isolamento social implementado pelas autoridades públicas, o autor destaca que ficou impedido de usufruir plenamente do imóvel objeto do contrato de locação como escritório de advocacia, não podendo utilizar o imóvel locado para outra finalidade, segundo disposição contratual a respeito. Dessarte, o escritório, que possuía mais de 250 funcionários trabalhando presencialmente no imóvel locado, em situações normais, passou, a partir de 13 de março de 2020, a não ter quase ninguém mais utilizando tal imóvel. O autor afirma, em síntese, que, em face de tal circunstância, tentou renegociar as verbas locatícias, sem, contudo, obter êxito. Por conseguinte, pugna o autor pela concessão de tutela de urgência antecipada para que lhe seja permitido pagar cinquenta por cento do valor do aluguel ou outro percentual a ser provisoriamente fixado pelo juízo, bem como para que seja vedado à parte ré inscrever o seu nome em cadastros negativos de crédito.

Com fundamento no artigo 300 do novel Código de Processo Civil, em sede de cognição de ordem sumária, impõe-se neste momento processual a concessão da tutela antecipada requerida. Faz-se mister consignar, em tal diapasão, que o artigo 300 do novel CPC dispõe que, *in verbis*: “A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.”

A probabilidade do direito invocado resulta da descrição acerca do estado atual por que passam o Brasil, o estado e a cidade de São Paulo com a pandemia de coronavírus, vitimando inúmeras pessoas a cada dia, com praticamente paralisia da atividade econômica nacional e estadual, com vários estabelecimentos fechados em face do necessário e obrigatório isolamento das pessoas com o escopo precípua de evitar a propagação ainda maior da indigitada doença, para que vidas sejam poupadas, sendo a vida, conforme é cediço, à luz do preconizado pelo artigo


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

5º. da CF, o bem maior de que dispõe a pessoa humana, afigurando-se relevantes os argumentos expendidos na inicial, formulando-se cognição sumária de modo perfunctório a propósito. Em tal senda, faz-mister assinalar que, no estado de São Paulo, sobreveio o Decreto 64.881 de 22 de março de 2020, que, em seu artigo primeiro, restringiu o atendimento presencial ao público, no tocante ao ingresso a estabelecimentos denominados em geral, tal como o escritório-autor, o que atinge, portanto, frontalmente a atividade profissional desenvolvida pelo autor. Ademais, os documentos de fls. 26-60 descrevem a relação locatícia firmada entre as partes, levando em consideração certamente a situação existente no momento da celebração da avença, que permitia o cumprimento contratual pela autora, o que não ocorre ao menos no presente momento devido aos efeitos gravosos da aludida pandemia aos contratos e relações jurídicas em geral, estando, outrossim, o réu certamente ciente da presente situação por que passa o país, em virtude das sérias dificuldades decorrentes do evento fortuito representado pela pandemia de coronavírus que causa, consoante é consabido a doença denominada de COVID-19, restando, pois, evidenciada a probabilidade do direito invocado em sede de juízo não exauriente ora formulado. A respeito, revela-se imperioso acrescentar, à guisa de elucidação, que o caso fortuito ou força maior exclui a responsabilidade da parte que não deu causa ao seu advento, consoante preceitua o artigo 393 do Código Civil *in verbis*: “ **O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.**”. Evidente que, quando da celebração da avença contratual mencionada na exordial, o autor não tinha como prever o advento de uma pandemia dessa envergadura que iria atingir em cheio sua atividade econômica, praticamente paralisando-a; é neste momento que o Estado deve atuar para fins de equilibrar as relações jurídicas em geral, no sentido de, de forma proporcional e razoável, conforme alude o artigo oitavo do CPC, salvaguardar o interesse público e de evitar maiores e profundos prejuízos a todos.

A respeito da extensão do conceito de probabilidade do direito invocado, para fins de concessão da tutela provisória, impende transcrever a abalizada lição do mestre Cândido Rangel Dinamarco, em suas Instituições de Direito Processual Civil, volume III, 2017, Malheiros Editores, página 857: “A probabilidade de existência do direito à tutela, a que tradicionalmente se atribui a denominação de *fumus boni iuris*, será resultante dos fatos narrados e dos documentos que os apoiam, em associação às razões jurídicas convergentes à existência do direito.



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

Probabilidade é mais que mera *possibilidade* e menos que a *certeza* para decidir em caráter definitivo. Conceitua-se como a preponderância de elementos *convergentes* à aceitação de uma proposição, sobre os elementos *divergentes*."

O perigo de dano a eventual direito da parte autora decorre do fato de a não concessão da presente medida, neste momento processual, poder acarretar-lhe evidentes e sérios prejuízos à sua subsistência, manutenção, bem como em absoluto respeito aos direitos dos seus colaboradores e funcionários, que devem ser garantidos ao máximo. Impende consignar que as medidas ora determinadas nesta decisão afiguram-se razoáveis e proporcionais, com fulcro no preceituado pelo artigo 8º do CPC, mormente a fim de manter a integridade financeira da autora, garantindo-lhe a possibilidade de pleno funcionamento após a passagem desta crise, em atenção precipuamente à sua função social, nos termos preconizados pelo artigo 421 do Código Civil, com vistas a salvaguardar também os empregos envolvidos.

Ante o acima exposto, a fim, mormente, de evitar perecimento de eventual direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, **defiro a tutela provisória de urgência antecipada para determinar, em caráter antecedente, imediatamente, que seja permitido ao autor pagar 65% (sessenta e cinco por cento) do valor do aluguel estabelecido no contrato entabulado pelas partes, na forma supramencionada, a partir de mês de março de 2020, até a data de 31.12.2020, emitindo a ré, em cinco dias corridos, a partir da ciência desta decisão, novos boletos para pagamento em tal senda, quando, em 31.12.2020, segundo os dados até aqui projetados pelas autoridades em geral e, de acordo, ademais, com as regras de experiência, que se podem extrair da presente situação ora relatada, ex vi do previsto no artigo 375 do CPC, certamente, ao menos a partir de tal data (31.12.2020), a parte autora poderá fazer uso integralmente do imóvel locado. Deste modo, a partir do mês de janeiro de 2021, a autora passará a pagar novamente o valor integral de seu aluguel estipulado em contrato, com o acréscimo mensal dos 35% (trinta e cinco por cento) ora abatidos, a partir de março de 2020, devido à indigitada pandemia do coronavírus, tudo atualizado de acordo com os índices estabelecidos em contrato, sendo que tais valores afiguram-se razoáveis e proporcionais ao presente caso, com espeque no disposto no artigo 8º doo CPC, determinando-se ainda que a ré se abstenha de inscrever o nome da parte autora nos cadastros**



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

negativos de crédito, tais como SERASA, SCPC e SPC, DE PROTESTAR O PRESENTE CONTRATO DE LOCAÇÃO E DE EXECUTIR GARANTIA (FIANÇA BANCÁRIA) CONCEDIDA PELO AUTOR À RÉ NO ALUDIDO CONTRATO DE LOCAÇÃO OBJETO DESTA DEMANDA, até o julgamento final desta ação, servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como decisão/ofício a ser instruída diretamente pela parte autora ou por seus advogados constituídos nos autos junto ao réu, bem como a órgãos de crédito e cartórios de protesto, caso já tenha havido a inscrição respectiva.

Diante das especificidades da causa, considerando a ausência, por ora, de estrutura deste Tribunal de Justiça para a realização de audiências de conciliação compatíveis com o volume de demandas diariamente distribuídas, com inegável prejuízo ao direito fundamental à duração razoável do processo, de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise acerca da conveniência da audiência de conciliação (Código de Processo Civil, artigo 139, inciso VI e Enunciado número 35 da ENFAM), ressaltando-se a inexistência de nulidade quando não houver prejuízo às partes.

Cite-se para apresentação de contestação no prazo de quinze dias, por carta, com AR, seguindo pelo procedimento comum.

A ausência de contestação implicará em 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 acostados aos autos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º. do Código de Processo Civil, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 de tal caderno processual.

Intimem-se

São Paulo, 06 de maio de 2020

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