



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA**  
**2ª VARA**  
**RUA DIONISIO GAZOTTI, 719, Campinas-SP - CEP 13050-050**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1002265-02.2020.8.26.0084**  
 Classe – Assunto: **Tutela Cautelar Antecedente - Liminar**  
 Requerente: **Bij Blazi Comércio de Bijouterias Eireli - Me**  
 Requerido: **Consórcio Empreendedor Campinas Shopping Center**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Egon Barros de Paula Araújo**

Vistos.

Trata-se de tutela cautelar antecedente convertida em ação declaratória de inexistência de débito cumulada com revisão contratual promovida por BIJ BLAZI COMÉRCIO DE BIJOUTERIAS EIRELI – ME em face de CONSÓRCIO EMPREENDEDOR CAMPINAS SHOPPING CENTER, em virtude da suspensão das atividades comerciais de suas lojas e filiais por determinação do Poder Público ante a situação de calamidade pública instaurada em todo o território nacional.

Sustenta a demandante ser empresa do ramo de bijuterias, maquiagem e acessórios, exercendo sua atividade empresarial em lojas situadas em espaço de propriedade do demandado - SPC00201/203/204/205, razão pela qual firmado entre eles instrumento particular de renovação de contrato de locação e outras avenças, com início em 01/10/2018 e término em 30/09/2023.

Afirma que em virtude da decisão de suspensão das atividades empresariais em todo o país, determinada pelo Poder Público com vistas a contenção do avanço da disseminação do Coronavírus, por não se enquadrar dentro das atividades consideradas essenciais, está impossibilitada de realizar sua atividade desde 19/03/2020, bem como, de arcar com compromissos anteriormente firmados, entre os quais, os alugueres e demais encargos decorrentes do contrato de locação firmado com o réu.

Desta forma, pleiteia a concessão da tutela cautelar antecedente para que seja determinada a suspensão da exigibilidade das obrigações pecuniárias oriundas do contrato de locação firmado entre as partes pelo período de 3 meses ou tempo suficiente a promoção da estabilidade financeira da mesma.

Realizada a citação, sobreveio defesa às fls.84/106.

Concedida a tutela cautelar, foi apresentada emenda a inicial às fls. 132/140, requerendo a conversão do pedido de tutela cautelar em definitiva ação declaratória e revisional, cuja pretensão reside na declaração de inexigibilidade dos débitos relativos aos alugueres durante o período em que o estabelecimento da demandante esteve fechado, bem como, a revisão contratual do instrumento de locação durante o período restante da pandemia, de forma a se restabelecer o equilíbrio contratual entre as partes, haja vista a existência de caso fortuito ou força maior que atinge o pacto contratual anteriormente firmado entre as partes.

Em manifestação a emenda à inicial, foi apresentada contestação às fls. 166/183.

É o relatório.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA**  
**2ª VARA**  
**RUA DIONISIO GAZOTTI, 719, Campinas-SP - CEP 13050-050**

Passo a decidir.

Inicialmente, descabe a prejudicial de mérito arguida pelo Réu, quanto a natureza material e decadencial do prazo legal de 30 dias exigido para a apresentação de emenda inicial no procedimento relativo às tutelas cautelares antecedentes.

Sobre o assunto, ensina Marcus Vinicius Rios Gonçalves:

“Se o pedido principal for formulado após o prazo de 30 dias, nem por isso o juiz deverá indeferi-lo. A perda do prazo não impedirá a apresentação do pedido principal, mas implicará a perda de eficácia da tutela cautelar, que o juiz pronunciará de ofício, determinando a cessação dos efeitos da medida. Se ela for concedida liminarmente, o prazo correrá quando for executada. Se não deferida liminarmente, não correrá. Só mais tarde passará a correr o prazo de 30 dias, que, sendo processual, só incluirá os dias úteis”.

(GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios, Direito Processual Esquematizado, 10ª edição, Capítulo V, Pag. 410)

No mesmo sentido, assevera o Tribunal de Justiça de São Paulo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Tutela Cautelar Antecedente – Alegação de decadência para emenda da inicial e apresentação do pedido principal - Decisão que não reconheceu a decadência, aplicando ao caso as disposições do artigo 219 do Código de Processo Civil – Inconformismo – Alegação de que o prazo estabelecido no artigo 308 do Código de Processo Civil tem natureza material, devendo ser computado em dias corridos e não em dias úteis – Descabimento – Prazo processual, devendo ser computado apenas em dias úteis - Recurso desprovido.

(TJ-SP - AI: 21158986620198260000 SP 2115898-66.2019.8.26.0000, Relator: José Aparício Coelho Prado Neto, Data de Julgamento: 03/09/2019, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/09/2019)

Concluí-se, portanto, que o prazo para emenda a inicial previsto no artigo 308 do Código de Processo Civil possui natureza processual e não implica em decadência do direito da autora, haja vista a sua inobservância implicar tão somente na cessação da eficácia da cautelar outrora concedida, não afetando o direito à propositura do pedido principal, nem tampouco da renovação de novo pedido cautelar, desde que sob novo fundamento.

Desta forma, ante a natureza processual do mencionado prazo, deve ser a ele aplicado o artigo 219 do mesmo códex, devendo ser observada a contagem do mesmo em dias úteis, o que permite concluir que não houve inobservância do referido período na apresentação da emenda à inicial, uma vez que esta foi apresentada no dia 26/05/2020, dentro do prazo de 30 dias uteis contados da efetivação da tutela cautelar antecedente, realizada no dia 20/04/2020.

No mais, quanto a alegada natureza decadencial do referido prazo, tenho que tal entendimento não corrobora com os princípios básicos do processo civil brasileiro. Isto porque, admitindo-se, apenas hipoteticamente, que tal prazo possua natureza decadencial, tal fato levaria ao julgamento com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, II do CPC/15, e consequentemente a produção de coisa julgada material, o que impediria a propositura de novo pedido cautelar, ainda que sob novo fundamento, o que é plenamente admitido pelo artigo 309, paragrafo único do CPC/15, razão pela qual entendo que tal prazo não possui natureza decadencial, devendo ser afastada qualquer alegação neste sentido.

Afastada a prejudicial sustentada pelo Réu, de rigor é a análise do mérito, da qual se depreende a procedência total dos pedidos elencados na exordial, nos termos do artigo 383 e 478 do Código Civil combinada com o artigo 487, I do Código de Processo Civil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA**  
**2ª VARA**  
**RUA DIONISIO GAZOTTI, 719, Campinas-SP - CEP 13050-050**

Inconteste é a existência de situação excepcional e imprevisível que exige a revisão do instrumento contratual de locação firmado entre as partes, de modo a promover o reequilíbrio do contrato e eventual onerosidade excessiva ou extrema vantagem a uma das partes.

No caso em apreço, em virtude da declaração da Organização Mundial de Saúde quanto à existência de pandemia do Coronavírus (COVID-19) e posteriores medidas internas que visam a preservação da segurança e saúde da população brasileira, o Poder Público adotou uma série de medidas excepcionais que implicaram em restrições a diversos direitos fundamentais, entre eles, a liberdade econômica.

Em decorrência do estado de calamidade pública decretado pelo Governo Federal, a população brasileira foi orientada a permanecer em quarentena, evitando-se aglomerações e contato humano, de modo a evitar a rápida propagação e contágio pelo vírus COVID-19.

Como consequência, visando a tutela da vida, segurança e saúde dos cidadãos brasileiros, foram suspensas em todo o território nacional a realização de atividades ditas não essenciais, o que impactou diretamente na economia de todas as empresas, em especial daquelas de pequeno e médio porte, que como se sabe possui infraestrutura e condições de subsistência bem inferiores as grandes corporações e multinacionais.

Como resultado de tais impactos na economia, inúmeras demandas são propostas junto ao Poder Judiciário, com vistas a revisão contratual e manutenção do equilíbrio da relação jurídica havida entre as partes, mister do qual tal poder não pode se eximir, muito embora deva observar os limites de sua atuação, principalmente no que tange à separação constitucional dos poderes.

É importante ressaltar que não cabe ao Judiciário, quanto ao assunto em questão, a atividade de legislar, criando novas normas para regular a situação em comento em total desamparo a lei, mas tão somente, regular a relação já firmada entre as partes de modo a assegurar o equilíbrio contratual anteriormente existente, em observância à justiça e as normas já existentes em nosso país.

Deste modo, considerando as circunstâncias do cenário mundial ante a pandemia do Coronavírus, as medidas restritivas determinadas pelo Poder Público Brasileiro e o seu consequente impacto na economia nacional, em especial às pequenas e médias empresas, notória é a existência de acontecimento extraordinário e imprevisível, cuja responsabilidade não pode ser atribuída a qualquer das partes, nem seus efeitos poderiam ser previstos ou evitados, o que autoriza a aplicação da teoria da imprevisão ao caso em epígrafe e a consequente revisão contratual da locação firmada entre as partes, nos moldes do artigo 393 e 480 do Código Civil, abaixo transcritos:

“Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva”.

Inobstante ainda não haja consenso jurisprudencial ou doutrinário acerca da natureza da pandemia - se caso fortuito ou força maior-, dúvidas não há quanto ao seu efeito principal, qual seja, a mitigação da responsabilidade civil.

Sendo um evento imprevisível, que impacta profundamente nas negociações privadas,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA**  
**2ª VARA**  
**RUA DIONISIO GAZOTTI, 719, Campinas-SP - CEP 13050-050**

elevando os custos envolvidos no pacto outrora firmado, desequilibrando as prestações obrigacionais inicialmente entabuladas entre as partes e, assim, inviabilizando - ou ao menos sobrecarregando - a manutenção das avenças firmadas, na forma inicialmente contratada, de rigor é a aplicação da Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva à hipótese dos autos.

Nas lições de Nelson Rosenvald, o fundamento da Teoria da Imprevisão reside na necessidade de “atender ao princípio da justiça contratual, que impõe o equilíbrio das prestações nos contratos comutativos, a fim de que os benefícios de cada contratante sejam proporcionais aos seus sacrifícios” (ROSENVALD, Nelson. Código civil comentado. Coord.: Cezar Peluso. 7ª ed. Barueri: Manole, 2013, p. 530).

Assim, visando a manutenção do equilíbrio na relação havida entre as partes, mediante a existência de prestações proporcionais aos benefícios de cada contratante, necessária se faz a revisão do contrato de locação firmado entre as partes.

De início, é salutar destacar que as medidas extrajudiciais promovidas pelo réu em relação aos seus locatários, com vistas a amenizar os impactos da atual crise sanitária na economia dos pequenos e médios empresários, é digna de reconhecimento por este juízo, entretanto, não é suficiente para garantir o reequilíbrio da relação contratual anteriormente firmada entre as partes.

Muito embora seja necessário reconhecer que como empresa o Réu também se sujeita aos impactos econômicos decorrentes das medidas de suspensão adotadas pelo Poder Público em virtude da Pandemia, fato é que o mesmo possui capital, infraestrutura e condições econômicas de subsistência muito maiores se comparadas ao pequeno e médio empresário, cuja falência é iminente e certa, caso se mantenha obrigado a prestações excessivamente onerosas, sem que seja considerada a sua infraestrutura e poder aquisitivo diante do cenário econômico mundial.

Conquanto se trate de relação empresarial, a vulnerabilidade da Autora em relação ao Réu é patente, haja vista que, mesmo diante da grave crise econômica mundial, este é capaz de se manter, ainda que com dificuldades, haja vista a sua consolidação no mercado, solidificada infraestrutura, vultoso capital social, diversidade em investimentos, ao passo que a Autora, considerando a impossibilidade de realização de sua atividade, dificuldade de auferir renda, obrigações de pagamentos de seus funcionários e débitos com fornecedores, possui grande dificuldade de manutenção de sua atividade empresarial, bem como, sério e grave risco de falência.

No mais, há que se considerar que, durante o período de fechamento do shopping center nesta comarca, a Autora ficou impossibilitada de acessar suas lojas dentro do estabelecimento do Réu, razão pela qual a finalidade da locação comercial restou prejudicada.

Neste ínterim, autorizar a cobrança dos alugueres referentes as salas comerciais objeto desta demanda, sem que tivesse a Autora acesso às mesmas, ainda que por ordem do Poder Público, implicaria em impor prestação que acarreta onerosidade excessiva à ela, bem como, medida injusta e desproporcional as finalidades locatícias.

É intuitivo que a locação, seja comercial ou residencial, visa a ocupação e uso de um determinado espaço, por aquele que não é proprietário, mediante o pagamento de uma contraprestação pecuniária àquele que é o efetivo proprietário.

Na medida em que o acesso ao espaço locado é vedado ao locatário, a cobrança do aluguel se torna excessivamente onerosa àquele, haja vista que se tratando de contrato bilateral, em que há benefícios e obrigações impostas à ambas as partes contratantes, o locatário estará cumprindo com sua obrigação sem obter dela o proveito esperado, qual seja, a utilização do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA**  
**2ª VARA**  
**RUA DIONISIO GAZOTTI, 719, Campinas-SP - CEP 13050-050**

espaço locado.

Desta forma, de rigor é a ratificação da liminar outrora concedida e a consequente declaração de inexigibilidade dos débitos referentes aos alugueres e demais encargos contratuais, relativos ao período de fechamento do shopping center - 22/03/2020 a 08/06/2020 e 22/06/2020 a 27/07/2020 -, ante a impossibilidade de acesso ao estabelecimento locado, bem como, de utilização dos serviços cobrados e consequente auferimento de renda por parte da Autora.

Nesta seara, asseveram os tribunais:

**APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO PARA UM FIM ESPECÍFICO - IMPOSSIBILIDADE DE SE ALCANÇAR A FINALIDADE EM RAZÃO DE DECISÃO DO PODER PÚBLICO - SUSPENSÃO DO CONTRATO - POSTERIOR RESCISÃO - COBRANÇA DE ALUGUÉIS DO PERÍODO**

**DE SUSPENSÃO - NÃO CABIMENTO - APLICAÇÃO DA "TEORIA DA IMPREVISÃO" - IDADE AVANÇADA DA PARTE - SITUAÇÃO FINANCEIRA DESFAVORÁVEL - HONORÁRIOS DE ADVOGADO - REDUÇÃO - NÃO CABIMENTO - VERBA HONORÁRIA FIXADA EM CONFORMIDADE COM OS DITAMES LEGAIS PERTINENTES** - Se um contrato de locação é celebrado para um fim específico e se esse fim se torna impossível de ser alcançado em razão de ato do poder público, há que se reconhecer a existência de uma hipótese de aplicação da "teoria da imprevisão", não se podendo cobrar os aluguéis referentes ao período em que o contrato ficou suspenso, antes de ser ao final rescindido. - Não se há de reduzir os honorários de advogado que foram fixados em conformidade com os ditames legais, sendo de se destacar que a idade avançada da parte e sua eventual situação financeira desfavorável não constituem razão para tanto.

(TJ-MG - AC: 10701110037317001 MG, Relator: Evandro Lopes da Costa Teixeira, Câmaras Cíveis / 17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/06/2013

No mais, reajustando o quanto já pactuado entre as partes, visando a manutenção da relação jurídica havida entre as partes da forma mais proporcional e equânime a cada uma delas, durante o período excepcional em que se encontra o mercado financeiro, deve ser estabelecida a cobrança dos alugueres utilizando-se como parâmetro o percentual de 7% do faturamento da Autora, de modo que, quanto mais esta faturar, maior será o aluguel recebido pelo Réu, até que Autora tenha alcançado 70% de seu faturamento normal ou seja decretado o fim da pandemia ou do estado de calamidade pública, o que ocorrer primeiro.

No mesmo sentido, deve ser realizada a cobrança do Fundo de Promoção e demais encargos, calculando-se proporcionalmente a redução no faturamento mensal da Autora, bem como, o 13º aluguel deve ser cobrado utilizando-se como parâmetro a media da operação da Requerente, excluindo-se do referido cálculo, os meses em que o shopping center esteve fechado e foi impossibilitado o acesso da Autora ao referido estabelecimento, observando que tais parâmetros deverão ser utilizados para calculo somente até que seja alcançado 70% do faturamento normal da Autora ou seja decretado o fim da pandemia ou do estado de calamidade pública, o que ocorrer primeiro.

Para tanto, deve a Autora fornecer mensalmente ao Réu documentos que comprovem o seu faturamento mensal, de forma a possibilitar a revisão dos calculos e consequentes cobranças dos alugueres e demais encargos locatícios nos termos e parâmetros estabelecidos nesta sentença.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE os pedidos autorais, nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil, para: a) declarar a inexigibilidade dos alugueres e demais encargos contratuais previstos no instrumento de renovação contratual firmado entre as partes, relativo às



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA**  
**2ª VARA**  
**RUA DIONISIO GAZOTTI, 719, Campinas-SP - CEP 13050-050**

lojas SPC00201/203/204/205, no que tange ao período em que o shopping center esteve fechado em virtude da pandemia do Covid-19 – período compreendido entre 22/03/2020 a 08/06/2020 e 22/06/2020 a 27/07/2020 -; b) rever o contrato de locação, para que a cobrança dos alugueres mensais, a partir da reabertura dos shoppings centers, seja realizada com base no percentual de 7% do faturamento da empresa

Autora, nos termos do item 07 do quadro resumo dos contratos referentes as lojas acima indicadas; que o Fundo de Promoção seja calculado e cobrado de modo proporcional a redução no faturamento mensal da Autora; e o 13º aluguel deve ser cobrado utilizando-se como parâmetro a media da operação da Requerente, excluindo-se do referido cálculo, os meses em que o shopping center esteve fechado e foi impossibilitado o acesso da Autora ao referido estabelecimento, observando que tais parâmetros deverão ser utilizados para calculo somente até que seja alcançado 70% do faturamento normal da Autora ou seja decretado o fim da pandemia ou do estado de calamidade publica, o que ocorrer primeiro.

Sucumbente, arcará o Réu com as custas e despesas processuais, assim como, com honorários sucumbenciais fix

Intime-se.

Campinas, 05 de novembro de 2020.

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