



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº **2069928-09.2020.8.26.0000**

Relator(a): **L. G. COSTA WAGNER**

Órgão Julgador: **34ª Câmara de Direito Privado**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 74/75 que, nos autos da medida cautelar em caráter antecedente, concedeu em parte a tutela requerida, determinando a redução em 50% (cinquenta por cento) do aluguel decorrente do contrato de locação comercial firmado entre as partes.

Alegam os agravantes, em apertada síntese, que o imóvel locado funciona como uma "Casa de Shows e Eventos" e que, em razão das determinações das autoridades públicas, não mais estão auferindo nenhuma receita vez que todos os shows programados foram cancelados, o que fez com que tivessem que "fechar as portas" do estabelecimento. Pretendem, assim, a redução de 70% (setenta por cento) do valor do aluguel contratado.

É certo que as consequências financeiras da pandemia do COVID 19 serão graves e a todos atingirá indistintamente. Estabelecimentos comerciais fechados, por óbvio, terão seu faturamento reduzido. Prestadores de serviços, impedidos do exercício de suas funções, experimentarão queda de recebimentos. O Estado diminuirá a sua arrecadação ante a dificuldade das pessoas de pagar os impostos. O cenário é alarmante, exigindo muita cautela e parcimônia do Poder Judiciário.

Dentro do contexto acima apontado, é inegável que as relações jurídicas travadas entre particulares igualmente sofrerão abalo. Não podemos perder de mente, porém, que existe uma grande cadeia produtiva formada pelos integrantes da sociedade, de forma que o desarranjo de um setor, pode comprometer o todo.

Exemplifiquemos: Como um pai pagará a escola de seu filho se, em razão de ser profissional autônomo, impedido que está de exercer suas atividades, não recebe remuneração há dias? E se esse pai for alguém que poupou durante toda sua vida para adquirir um imóvel, agora colocado em locação, para com esse valor poder custear os estudos do filho? Sem receber o aluguel, como poderá pagar a escola?



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Como a escola, por sua vez, pagará seus funcionários, professores e cumprirá suas obrigações com fornecedores, se passar a não receber os valores das mensalidades que seriam pagas por esses ou outros pais que, por várias outras razões, também não estão recebendo dinheiro?

Como os professores e funcionários dessa escola pagarão suas contas e respectivos alugueis, se não receberem o salário que lhes é devido pela instituição de ensino?

O que deve, então, fazer o judiciário?

Autorizar que o inquilino não pague o aluguel? Dar um desconto no valor desse aluguel? Desconto de quanto?

E depois? Autorizar que esse mesmo locador que vive do aluguel que, no exemplo, não teria sido pago - ou pago com desconto - por força de autorização judicial concedida ao inquilino, também possa não mais pagar a escola de seu filho, ou então, pagar a instituição de ensino com o mesmo desconto que o judiciário concedeu no aluguel que recebeu?

E depois? Autorizar que a escola que, no exemplo, não teria recebido as mensalidades por força de autorização judicial concedida aos pais, também não pague os salários de seus professores, ou os remunere com o mesmo desconto que sofreu no recebimento das mensalidades?

E, por fim? Autorizar que os professores que, no exemplo, não teriam recebido seus salários, ou os tenham recebido a menor, também possam pagar suas contas pessoais com igual redução?

O que se quer demonstrar com esse simples exercício de raciocínio é que o círculo vicioso acima impede que se busque decisões que aparentemente atendam às necessidade de apenas um determinado setor da cadeia produtiva.

Todos estamos interligados. Ao se conceder um benefício para uma ponta desta cadeia produtiva, se a questão não foi muito bem analisada e valorada, pode-se estar causando grande estrago para a outra ponta.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O momento é difícil e não há soluções mágicas.

A sociedade precisará entender que cada relação jurídica privada deverá, por primeiro, ser objeto de análise e discussão individual entre os partícipes do contrato.

Tomemos como exemplo uma locação comercial que, aliás, é o objeto destes autos: o inquilino precisará entender que, para continuar com o imóvel à sua disposição e, retomada a normalidade, poder buscar lucros através da utilização daquele bem locado, nesse momento excepcional deverá se esforçar ao máximo para alcançar o pagamento de valores que, se não integrais, possam permitir ao locador manter-se em condições de continuar desejando lhe oferecer o imóvel em locação no futuro.

O locador, por sua vez, precisará também entender que, para manter o seu imóvel locado e ter a perspectiva de, no futuro, voltar a extrair rendas desse bem, terá que, nesse momento excepcional, reduzir seu recebimento àquilo que por ora se faça necessário para honrar suas obrigações primordiais, permitindo que o locatário tenha saúde financeira pra não abandonar o imóvel.

Se o bom senso acima proclamado não prevalecer, todos enfrentarão ainda mais dificuldades do que o momento, por si só, já está nos trazendo. Nunca a negociação e a conciliação se farão tão importantes, e apropriadas, como nesse momento da crise do COVID 19.

A criatividade, no bom sentido do termo, com elaboração de propostas de parcelamento, moratória de parte do pagamento, remissão de dívidas com compensações futuras, isenção de multas e juros, entre outras estratégias comerciais, devem ser pensadas e exploradas ao máximo pelos contratantes, afinal, *o combinado não é caro*.

No caso concreto, os agravantes alegam em seu recurso que não tiveram êxito nas primeiras negociações realizadas com o locador, que teria aceito conceder desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor da locação, o que, para os recorrentes, não pareceu suficiente. Daí, porque, o magistrado de primeiro grau, com extrema boa intenção, entendeu por bem "dividir" os prejuízos causados por esse excepcional momento histórico entre os dois contratantes, reduzindo o valor do aluguel pela metade.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em análise perfunctória própria deste momento, não há como aumentar a redução do desconto do valor da locação como pretendido pelos recorrentes, sobretudo porque não se tem (e essa prova doravante será importante em cada processo) detalhes da complexa cadeia produtiva societária acima apontada.

Somente com a citação do agravado e o regular exercício do contraditório é que se terá mais elementos para a exata valoração das necessidades dos locatários, e também, do locador, a quem, da mesma forma, deve ser oportunizada manifestação para que apresente sua realidade financeira.

O desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor da locação concedido em primeiro grau pode parecer pouco para o agravante, mas pode se revelar muito para o locador.

É cediço que neste recurso o percentual de desconto concedido não pode ser revisado para baixo, seja em respeito ao princípio da *proibição da reformatio in pejus*, seja pela ausência de informações mais precisas sobre a realidade financeira dos agravantes e dos agravados, informações essas que serão fundamentais para a solução futura e definitiva do caso.

Será que o locador tem como fonte exclusiva de sobrevivência os valores recebidos deste aluguel? Será que o inquilino que não lucrou nesse último mês tem um histórico de ganho em meses anteriores a lhe permitir suportar um período de adversidades? Será que locador ou locatário já se encontram com finanças comprometidas? Será que houve uma política governamental a auxiliar o empresário no ramo do negócio para o qual o imóvel estava locado, que acabou por minimizar seus prejuízos?

Enfim, sem uma devida apuração, sem respostas às questões acima, conceder descontos aleatoriamente pode ser prática perigosa a propiciar injustiças e prejuízos irreparáveis não apenas para agravante a agravado, mas para toda a economia brasileira.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dito em outras palavras e em resumo final: o cenário ideal será que as partes que firmaram um contrato tenham maturidade, e acima de tudo, bom senso, para definir um critério a lhes guiar durante esse período de excepcionalidade. Sem querer tirar vantagens do momento, entendendo os problemas do outro e, acima de tudo, reconhecendo que será esse auxílio mútuo em período tão difícil que irá fortalecer relações comerciais cujos benefícios serão por todos auferidos no futuro.

Caso infelizmente não seja alcançado esse acordo, o Judiciário, cumprindo sua missão constitucional, estará a postos para o enfrentamento da questão, hipótese em que, repito, o caso concreto deverá ser minuciosamente analisado, sem paixões nem paternalismo, para que, a partir da realidade demonstrada por cada litigante se possa buscar encontrar o ponto de equilíbrio a não desandar a cadeia produtiva da população brasileira.

Nesse cenário, até que o contraditório seja regularmente formado e as partes apresentam, minuciosamente, suas realidades financeiras, a decisão de primeiro grau deve ser mantida nos termos em que proferida, razão pela qual **INDEFIRO** a tutela recursal pretendida.

À contraminuta.

Int.

São Paulo, 15 de abril de 2020.

L. G. COSTA WAGNER
Relator