



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3612, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1018260-76.2020.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Doceria J&g Ltda.**
 Requerido: **Miramar Empreend. Imob. Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO SZNIFER**

Vistos.

1. Inicialmente, a teor do § 3º do art. 292, do Código de Processo Civil, corrijo o valor da causa para R\$ 100.817, 52 (nos termos do art. 58, III, da Lei 8.245/91 – considerando o valor mínimo de locação de R\$ 8.401,46).

Complemente o requerente, em 15 dias, o valor das custas de ingresso, sob pena de cancelamento da distribuição e revogação da tutela a seguir deferida.

2. Trata-se de ação por meio da qual a requerente, locatária de área comercial em *shopping center* de propriedade da requerida, postula a isenção dos encargos locatícios em razão das restrições de funcionamento impostas pelas autoridades públicas para contenção da pandemia, visto que suas atividades foram integralmente suspensas entre 20 de março e 24 de junho do corrente ano, voltando a funcionar com horário reduzido a partir de 25 de junho. Acrescenta que a requerida sinalizou com a isenção dos locativos no período da suspensão, mas, em contrapartida, impõe alteração contratual que irá onerar de forma abusiva a sua prestação.

Considerando-se presente a probabilidade do direito e o perigo de dano pela manutenção do contexto atual, DEFIRO EM PARTE a tutela postulada, nos termos seguintes.

É de se considerar, por primeiro, que os efeitos deletérios das restrições impostas à toda a sociedade em decorrência da pandemia, sobretudo no campo econômico, são notórios. Tanto que várias foram as medidas de caráter assistencial adotadas nas esferas governamentais com a finalidade de reduzir os prejuízos. Por outro lado, é inequívoco que tais fatos resultam na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

12ª VARA CÍVEL

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3612, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

alteração da base objetiva do negócios, sendo certo que as medidas Administrativas não podem ser desprezadas, em especial quando se reconhece que tais relações também se orientam pelo princípio da função social (CC, 421).

Tendo em conta as razões acima expostas, tenho que o conjunto dos elementos que se inferem do pedido inicial e documentos juntados permite a intervenção judicial, em sede de cognição sumária para, de forma excepcional, restabelecer o equilíbrio contratual.

Não se pode descurar, contudo, que, no contexto da relação que fundamenta a presente ação, ambas as partes igualmente padecem dos agravos advindos das medidas restritivas, não se mostrando equânime, sob a perspectiva nas normas que determinam, em situações de exceção, a busca pelo equilíbrio contratual, imputar integralmente a qualquer delas o encargo de suportar os riscos e danos da situação que se apresenta.

Face ao exposto, DEFIRO EM PARTE a tutela de urgência pleiteada para o fim de determinar a redução do valor da locação comercial em discussão, com relação ao período em que houve a suspensão das atividades (de 20.03.2020 a 24.06.2020), em 50% do valor contratual, equalizando-se os prejuízos entre as partes contratantes. Seguindo o mesmo princípio, no que toca ao período de funcionamento parcial, o valor locatício proporcional às horas reduzidas também deverá sofrer redução de 50% (mantendo-se, com relação ao período em que esteja funcionando, o valor proporcional contratado). A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS – Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pelos autores – Insurgência que prospera em parte – Presentes os requisitos do art. 300 do CPC, mostra-se razoável a transitória redução ao patamar de 50% do aluguel vigente, devido à atual pandemia do Covid-19; percentual que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade e, se encontra em consonância com os parâmetros adotados por esta E. Corte – Decisão parcialmente reformada, apenas para conceder aos autores a tutela de urgência. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2163201-42.2020.8.26.0000; Relator (a): Fábio Podestá; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2020; Data de Registro: 21/09/2020)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL - TUTELA DE URGÊNCIA – Ação ordinária com pedido de tutela antecipada de urgência - Decisão de Primeiro Grau que indeferiu o pedido de concessão de tutela antecipada de urgência para isenção ou redução do valor dos aluguéis de imóvel comercial, em virtude de fechamento do estabelecimento comercial decorrente da pandemia do Covid-19 - A atual situação econômica do país justifica, excepcionalmente, a intervenção judicial nas relações contratuais, visando a garantir o equilíbrio contratual, a boa-fé e a função social, princípios limitadores da autonomia privada, nos termos do art. 421, 'caput' e § único do CC - Posicionamento 'a quo' equivocado,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL

Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3612, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

porquanto cabe o deferimento da tutela de urgência prevista no art. 300 do CPC/15, quando ocorrer situação fática e jurídica que, de plano, convença o julgador da probabilidade do direito e do perigo de dano - Presença dos requisitos que alicerçam a concessão da tutela pretendida - Tendo em vista a ocorrência de fato imprevisível, gerador de onerosidade excessiva a uma das partes e, em atenção aos princípios da proporcionalidade e preservação da empresa, ante as condições nefastas advindas do fechamento dos estabelecimentos comerciais e do isolamento social ora instaurados, à luz do que estabelece o art. 317 do CC, considera-se razoável a transitória redução dos locativos ao patamar de 50% do montante do aluguel vigente, percentual que se encontra no meio termo entre o interesse de uma parte e de outra - Decisão monocrática reformada - Recurso parcialmente provido, nos termos mencionados.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2112941-58.2020.8.26.0000; Relator (a): Carlos Nunes; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquecetuba - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 11/09/2020; Data de Registro: 11/09/2020)

4. Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, com base no artigo 139, V, do CPC, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação.

5. Após o cumprimento do disposto no item "1", cite-se e intime-se a ré para, querendo, apresentar contestação no prazo de 15 dias.

Considerando-se a excepcional dificuldade advinda do regime de retomada gradual dos trabalhos presenciais forenses, cópia de presente decisão servirá, com relação à tutela deferida, por ofício/notificação, podendo o interessado, se o caso, providenciar sua devida cientificação.

Intime-se.

Santos, 24 de setembro de 2020.

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