



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000188531

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2018075-24.2021.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que é agravante ANTIX CONFECÇÕES LTDA. - EPP, são agravados JUNDIAÍ SHOPPING CENTER LTDA e MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente), CRISTINA ZUCCHI E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 15 de março de 2021.

GOMES VARJÃO

Relator

Assinatura Eletrônica

Comarca: **RIBEIRÃO PRETO – 5ª VARA CÍVEL**

Agravante: **ANTIX CONFECÇÕES LTDA. EPP**

Agravada: **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

MM. Juíza Prolatora: **Daniela Martins Filippini**

VOTO Nº 36.036

Locação em shopping center. Ação revisional de contrato. A concessão da tutela de urgência está condicionada à presença concomitante dos pressupostos da probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Esta Col. Câmara já expressou o entendimento, em casos análogos, de que a eventual redução de aluguéis é pertinente apenas até a autorização de reabertura do comércio pelo Poder Público, ainda que com restrição de capacidade e horário de funcionamento. Hipótese em que a agravada já concedeu voluntariamente abatimentos expressivos aos lojistas, o que ameniza em algum grau os impactos negativos da atual situação de fechamento do comércio. Ademais, os shopping centers também possuem despesas fixas com a manutenção do empreendimento, custeadas por meio dos aluguéis e demais taxas, sendo preciso provisionar, em alguma medida, os fundos de arrecadação, até para evitar que, quando da reabertura, seja necessário recompor de uma só vez os recursos necessários para o seu funcionamento.

Recurso improvido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão, integrada por embargos declaratórios que, em ação revisional de contrato de locação, indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pela autora, ora agravante, para fixar o aluguel provisório em 80% do mínimo vigente (fls. 136/137 e 150).

Sustenta a agravante, em suma, que é locatária de loja comercial no Jundiaí Shopping e vem enfrentando sérias dificuldades econômicas desde o início de 2020, em razão da pandemias da COVID-19, sem condições de honrar seus compromissos. Relata que o shopping permaneceu fechado durante três meses e reabriu recentemente com horário reduzido. Alega que em razão dos notórios desequilíbrio contratual e onerosidade excessiva, bem como em observância à teoria da imprevisão, pediu ao Juízo *a quo*, em caráter liminar, a fixação de aluguel provisório em 20% do valor da locação vigente, equivalente a R\$ 12.889,68. Afirma que é de conhecimento geral a crise econômica sem precedentes desencadeada pela pandemia, afetando sobretudo empresas estabelecidas em shopping centers. Argumenta que não se pode avaliar apenas o período de fechamento, mas também a redução do apelo econômico de um espaço localizado dentro do shopping, o que interfere na própria formação de preço do aluguel. Aduz que há situação de força maior, que não poderia ser prevista quando da formalização do contrato e que a impede de manter os pagamentos ajustados com a agravada. Defende que os arts. 393, 396 e 399 do Código Civil autorizam a suspensão da exigibilidade de obrigações nesse cenário. Assevera que o desconto de metade do aluguel em abril/2020 e a dedução mensal de 15% do valor do boleto são medidas insuficientes para evitar impactos irreversíveis em suas atividades, que culminarão no fechamento da loja. Noticia que paga em média R\$ 21.255,39 a título de aluguel, FPP e demais encargos após o início da pandemia, ao passo que o aluguel mínimo mensal é de R\$ 16.112,10. Ressalta que não teve qualquer faturamento em abril e maio de 2020 e que a redução concedida pela agravada não chegou à metade do valor cobrado, o que não é condizente com a realidade do mercado. Assinala que o justo valor do metro quadrado de locação para lojas de shopping, pós-crise econômica decorrente da pandemia, somente poderá ser aferido em perícia. Sustenta que estão presentes os

requisitos legais para a concessão da tutela de urgência, em ordem a fixar o aluguel provisório em 80% do aluguel mínimo vigente, valor que será equivalente a R\$ 12.889,68. Afirmo que os documentos apresentados nos autos comprovam a queda drástica de seu faturamento mensal e não são unilaterais, pois são os mesmos enviadas todos os meses à agravada. Aduzo que a reabertura do shopping, a existência de loja *online* e procedimento de *drive-thru* não foram suficientes para restabelecer seu faturamento. Assinalo que o índice de reajuste (IGP-DI) foi escolhido pelo locador e apresentou variação absurda, de 15,86% dos últimos seis meses e de 22,10 em doze meses, surpreendendo os já vulneráveis lojistas, gerando vantagem desproporcional à agravada, razão pela qual deve ser suspensa sua aplicação em 18.10.2021. Sob tais fundamentos, requer a reforma da r. decisão agravada. Pede-se a antecipação da tutela recursal.

Recebido o recurso no efeito devolutivo (fls. 223/224) e contrariado (fls. 226/233), a lide está em termos para julgamento.

É o relatório.

Em que pese, aos argumentos declinados pela agravante, o recurso não comporta provimento.

A concessão da tutela de urgência é instituto voltado a tornar efetivo o provimento jurisdicional, assegurando os princípios constitucionais de inafastabilidade do controle jurisdicional e de celeridade processual (art. 5º, XXXV e LXXVIII, CF). Sua aplicação está condicionada à verificação dos requisitos da lei processual, quais sejam: probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC).

A propósito, referindo-se à tutela antecipada da lei

processual revogada, mas expressando entendimento que permanece atual, o E. Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou no sentido de que “*os pressupostos necessários à concessão da tutela antecipada são concorrentes, a ausência de um deles inviabiliza a pretensão do autor*” (2ª T., REsp 265.528/RS, Rel. Min. FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, DJ 25.08.2003, p. 271).

No caso vertente, embora sejam de conhecimento público os efeitos econômicos deletérios causados pela pandemia da COVID-19, não há como deferir o pedido da recorrente.

Como consignei na decisão de fls. 223/224, esta Col. Câmara já expressou o entendimento, em casos análogos, de que a eventual redução de alugueis é pertinente apenas até a autorização de reabertura do comércio pelo Poder Público, ainda que com restrição de capacidade e horário de funcionamento.

Impõe-se registrar, ademais, que a própria agravante ressalta que a agravada já concedeu voluntariamente abatimento aos lojistas no momento mais crítico da crise.

Ainda que essa providência não resolva, é inegável que ao menos ameniza em algum grau os impactos negativos da atual situação de fechamento do comércio, sendo relevante considerar, ademais, que os shopping centers também possuem despesas fixas com a manutenção do empreendimento, custeadas por meio dos alugueis e demais taxas, e que é preciso provisionar, em alguma medida, os fundos de arrecadação, até para evitar que, quando da reabertura, seja necessário recompor de uma só vez os recursos necessários para o seu funcionamento.

Não se pretende adiantar o julgamento do mérito da ação, nem se descarta a possibilidade de que, ao final, após regular instrução probatória, se reconheça a pertinência do pedido de revisão

do contrato entre as partes, o que poderá até resultar em crédito à agravante. Contudo, em um juízo de cognição sumária, a avaliação do magistrado volta-se apenas à presença dos requisitos próprios para a concessão da medida de urgência.

Estabelecer a suspensão ou a redução drástica de encargos voltados à manutenção do shopping center, sem parâmetros objetivos e consistentes para tanto, tem o potencial de comprometer sua própria viabilidade, o que também afetaria diretamente a recorrente, eventualmente impedida de retornar às atividades normais quando os protocolos de saúde pública o permitirem.

Não há, por fim, ilegalidade aparente na aplicação do índice de reajuste previsto em contrato, demandando sua revisão análise mais aprofundada, que só será possível após regular instrução probatória.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator