



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2021.0000216982**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2244839-97.2020.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante THAIS S. MATTOS VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS LTDA. - ME, é agravado PRAIAMAR ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA..

**ACORDAM**, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe parcial provimento. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAMPOS PETRONI (Presidente) E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 23 de março de 2021.

**[ANGELA LOPES]**

**[Relatora]**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**VOTO Nº 10.514**

**Agravo de Instrumento n. 2244839-97.2020.8.26.0000**

**Origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Santos**

**Juiz(a): Dr(a). Paulo Sergio Mangerona**

**Agravante: THAIS S. MATTOS VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS LTDA. - ME**

**Agravada: PRAIAMAR ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

**LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – SHOPPING CENTER – REVISÃO DO VALOR DOS ALUGUÉIS – PANDEMIA DA COVID-19 – TUTELA ANTECIPADA** – Decisão que indeferiu o pedido da autora, lojista, ora agravante, de revisão dos aluguéis pagos à ré agravada – Pretensão da recorrente de isenção dos aluguéis, provisoriamente, por seis meses, incluindo o valor dobrado do mês de dezembro de 2020, ou se assim entender esta C. Câmara, o pagamento de 50% do seu valor independentemente do faturamento registrado, para seis meses de aluguel, incluindo o valor dobrado de dezembro de 2020 – Tutela deferida para redução em 50% do valor dos aluguéis relativos aos meses de agosto a dezembro de 2020, incluída a 13ª prestação – Novo pedido de tutela para extensão dos efeitos da primeira tutela concedida à agravante, com fundamento em edição de decreto estadual em janeiro de 2021, com medidas pontuais destinadas ao controle da proliferação do novo coronavírus – Pedido de redução do aluguel a partir de janeiro de 2021 com fundamento em fato novo não pode ser conhecido, pois não levado à apreciação do Juízo de origem – Impossibilidade de conhecimento, por esta C. Câmara, dos argumentos relativos ao novo pedido de tutela, sob pena de indevida supressão de instância – **RECURSO NÃO CONHECIDO QUANTO AO NOVO PEDIDO DE TUTELA – MÉRITO** – Pedido de isenção dos aluguéis não pode ser acolhido – O fato de a atividade comercial da agravante ter sido afetada pelas restrições decorrentes da pandemia da COVID-19 não lhe confere o direito de ser dispensada de remunerar a agravada pelo espaço que ocupa no *shopping center* – Redução dos valores dos aluguéis nos termos da tutela concedida, tornando definitivos seus efeitos, para pagamento de 50% do valor devido a título de aluguel independentemente do faturamento registrado, por seis meses, desde agosto até dezembro de 2020, incluída a 13ª prestação, na medida em que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sem a imposição de ônus demasiado às partes, e possibilitando a continuidade



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

da atividade comercial da ora agravante – Precedentes desta C. Câmara e deste E. Tribunal – Decisão reformada – **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO NA PARTE CONHECIDA.**

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de tutela interposto contra r. decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada para a revisão da obrigação da autora, ora agravante de pagar o aluguel por espaço em shopping center administrado pela agravada, pelo período de seis meses, incluído o valor dobrado do mês de dezembro de 2020 ou, alternativamente, sua redução para 50% do valor estabelecido como mínimo garantido (fls. 30; 318).

A agravante sustenta seu pedido de redução do valor do aluguel devido à ré agravada pelo período de seis meses com fundamento na teoria geral dos contratos, e em especial na teoria da imprevisão, função social do contrato e boa-fé. Aduz que a pandemia de COVID-19 se trata de fato superveniente, imprevisível e inevitável, que autoriza a redução do valor do aluguel inicialmente acordado entre as partes. Relata que a queda média de seu faturamento foi de 82%, e correspondeu a zero nos meses de abril e maio de 2020. Argumenta que a agravada age de má-fé, pois prometeu isenção integral dos valores de aluguel correspondentes ao período de fechamento do shopping, mas tem exigido o montante de 50% dos aluguéis e ainda pretende reajustar seu valor nos meses seguintes. Destaca que a agravada, ao emitir boleto único englobando todas as prestações devidas no mês, abusa de seu direito de crédito. Requer que a agravada seja obrigada a desmembrar as cobranças mensais do condomínio, aluguel, fundo de promoção e demais despesas, observando-se o contrato. Pleiteia: i) que a agravada seja impedida de incluir todas as despesas devidas pela ora agravante em boleto único, desdobrando as rubricas das prestações devidas (como aluguel; condomínio; fundo de promoção); ii) a isenção dos aluguéis (variável ou mínimo garantido), pelo período de seis meses, incluindo o valor dobrado do mês de dezembro; ou se assim entender esta C. Câmara, iii) seja fixado tão somente o pagamento de 50% do valor estabelecido como mínimo garantido, independentemente do faturamento registrado, pelo período de seis meses, incluindo o valor dobrado de dezembro. Pretende a reforma da r. decisão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

agravada, e requer a tutela recursal.

A agravante apresentou **oposição ao julgamento virtual** de seu recurso (fl. 332).

A tutela de urgência requerida pela agravante foi **deferida** pela E. Relatora Rosangela Telles nos seguintes termos: “(...) até que a D. Turma Julgadora aprecie a questão, DEFIRO a tutela de urgência para (i) determinar o desmembramento da quantia mensal devida em tantos boletos quantos forem as rubricas das prestações (aluguel; condomínio; fundo de promoção); (ii) reduzir em 50% o valor dos aluguéis relativos aos meses de agosto a dezembro, incluindo a 13ª prestação. Para cálculo da quantia, deverá ser apurado o valor que normalmente seria devido, de acordo com o ajustado originalmente em contrato, sem reajustes, competindo à agravante pagar 50% do valor apurado”. (fls. 333/334).

Às fls. 340/345, a agravante postulou a ampliação da tutela provisória de urgência deferida, afirmando a ocorrência de fato novo (cobrança integral de todos os locativos, travestidos como cobrança do mês de outubro/2020). Requereu, assim, que a agravada seja impedida de efetuar cobranças, realizar protestos e propor execução ou ação de despejo, até julgamento final do recurso.

O pedido de tutela foi **indeferido** por esta Relatoria, com o seguinte fundamento: “Não vislumbro, em cognição sumária dos fatos, elementos suficientes para deferir o novo pedido formulado, notadamente porque a agravada foi intimada da liminar concedida as fls. 333/334 apenas em 25/11/2020 (conforme certidão de fl. 338), ao passo que os documentos de fls. 344/345 são anteriores à mencionada data, não revelando, assim, a pretensão da agravada em descumprir a liminar já deferida nestes autos.” (fls. 347/348).

Contraminuta às fls. 351/356.

Às fls. 359/378 a agravante formulou novo pedido de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

antecipação de tutela para ampliar o período da tutela de urgência deferida às fls. 333/334, com fundamento em *fato novo* (artigo 493, do Código de Processo Civil), representado pelas restrições impostas pelo Decreto estadual n. 65.487, de 22/01/2021, que reduziu o horário de funcionamento do comércio para 08 horas durante a semana e suspendeu todas as atividades não-essenciais aos finais de semana. Pretende, assim, que a redução de 50% do valor do aluguel seja estendida enquanto subsistirem restrições quanto ao fluxo de pessoas, e/ou de horário de funcionamento do comércio.

**É o relatório.**

**O NOVO PEDIDO DE CONCESSÃO DE TUTELA PELA  
RECORRENTE NÃO PODE SER CONHECIDO.**

A agravante, em petição apresentada às fls. 359/378, busca nova concessão de tutela, para a extensão do período de redução do aluguel, a partir de janeiro de 2021, para 50% do valor devido pela locação de espaço no shopping administrado pela ora agravada, com fundamento em o que alega constituir *fato novo*, autorizador da medida.

Entretanto, o pedido de redução do aluguel a partir de janeiro de 2021, enquanto subsistirem restrições quanto ao fluxo de pessoas, e/ou de horário de funcionamento do comércio, com fundamento em alegado *fato novo* (Decreto estadual n. 65.487, de 22/01/2021) não pode ser conhecido, pois não levado à apreciação do Juízo de origem.

Isto porque o agravo de instrumento não autoriza esta C. Câmara, em grau recursal, examinar toda a matéria de interesse da demanda, mas tão somente as questões que, suscitadas e discutidas no processo perante o Juízo de origem, foram ou deveriam ter sido por ele apreciadas e decididas.

**Em conclusão, o novo pedido de tutela sequer  
pode ser conhecido por esta C. Câmara, sob pena de indevida supressão de  
instância.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**NA SUA PARTE CONHECIDA, QUANTO AO MÉRITO, O RECURSO COMPORTA PROVIMENTO PARCIAL, CONFIRMANDO-SE A TUTELA CONCEDIDA PARA REDUÇÃO DOS ALUGUÉIS ENTRE OS MESES DE AGOSTO E DEZEMBRO DE 2020.**

Depreende-se dos autos que a ora agravante requereu ao Juízo de origem tutela antecipada para a revisão da obrigação da autora, ora agravante, de pagar o aluguel por espaço em shopping center administrado pela agravada, pelo período de seis meses, incluído o valor dobrado do mês de dezembro de 2020 ou, alternativamente, sua redução para 50% do valor estabelecido como mínimo garantido, pedido que restou negado, nos seguintes termos:

*“Vistos.*

*Indefiro o pedido de tutela de urgência porquanto ausentes os requisitos do 300 do CPC.*

*Como é sabido, não se pode perder de vista que a verossimilhança da alegação evidenciada por prova inequívoca corresponde praticamente à certeza de procedência do pedido.*

*Consoante já se decidiu, “somente se permite adiantar essa possibilidade de uma sentença previsível quando o prognóstico do resultado final é quase infalível, algo próximo da certeza (verossimilhança) e isto porque o direito que se diz verossímil deve ser, antes de tudo, provado e quando existir alguma dúvida da firmeza e solidez do direito que se disse violado, a prudência encaminha para a procedibilidade convencional, com o contraditório” (AI 394.218-4/0-00-São Paulo, TJSP-4ª Câ. Dir. Priv., rel. Enio Zuliani, j.2.6.05).*

*Neste sentido, ainda, vale conferir o seguinte julgado do STJ: “É sob a ótica de probabilidade de êxito do autor quanto ao provimento jurisdicional definitivo que o julgador deve conceder ou não a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional.” (REsp*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

737047/SC; Resp nº 2005/0047934-0. Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI.  
3ª Turma. DJ 13.03.2006 p. 321).

**Ressalte-se, ainda, que nada impede que, no curso do processo, possa este juízo modificar o atual entendimento. Entretanto, neste momento do processo, não há outra solução ao caso a não ser o indeferimento do pedido.**

*Cite-se, via postal.*

*Intime-se. ” (fl. 30).*

Em seu recurso, a agravante requer, em primeiro lugar, que a agravada seja impedida de incluir todas as despesas devidas pela ora agravante em boleto único, desdobrando as rubricas das prestações devidas (como aluguel; condomínio; fundo de promoção).

Em segundo lugar, a **isenção** dos aluguéis (variável ou mínimo garantido), pelo período de seis meses, incluindo o valor dobrado do mês de dezembro; ou, se assim entender esta C. Câmara, que seja fixado tão somente o **pagamento de 50% do valor** estabelecido como mínimo garantido, independentemente do faturamento registrado, pelo período de seis meses, incluindo o valor dobrado de dezembro de 2020.

**Pois bem.**

**O pedido de isenção dos aluguéis não pode ser acolhido**, na medida em que o fato de a atividade comercial da agravante ter sido afetada pelas restrições decorrentes da pandemia da COVID-19 não lhe confere o direito de ser dispensada de remunerar a agravada pelo espaço que ocupa no *shopping center*.

Como se sabe, as restrições impostas pelas autoridades às atividades comerciais passaram a ser flexibilizadas desde meados de 2020, sendo que se passou a admitir a abertura de lojas e espaços em *shopping center* ao público.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Não se pode admitir o argumento de que haveria impossibilidade absoluta de pagamento dos aluguéis no cenário da pandemia.

Acaso assim se entendesse, haveria um desequilíbrio inverso, em prejuízo da empreendedora, ora agravada, que passaria a dispor do espaço locado sem qualquer contraprestação pela locatária, o que não se pode admitir.

Por outro lado, pode se reconhecer que o pagamento dos aluguéis inicialmente convencionados se tornou obrigação mais onerosa à parte, em especial no período de maior incerteza quanto à (re)abertura do comércio e limitações impostas pela quarentena, experimentadas durante o ano de 2020.

**Assim, passa-se à análise da redução do valor dos aluguéis por seis meses, entre agosto e dezembro de 2020, inclusive a 13ª parcela.**

Colhe-se dos autos que o valor atualizado das despesas com a locação, conforme boleto de agosto/20 seria de R\$ 27.718,58.

Como já relatado supra, a ora agravante obteve tutela antecipada deferida em seu favor, acolhendo-se o **pedido de desdobramento da cobrança e redução por seis meses**, entre agosto e dezembro de 2020, que determinou o desmembramento da quantia mensal devida em tantos boletos quantos fossem as rubricas das prestações (aluguel; condomínio; fundo de promoção); a redução em 50% o valor dos aluguéis relativos aos meses de agosto a dezembro, incluindo a 13ª prestação, sendo que para cálculo da quantia, determinou-se a apuração do valor que normalmente seria devido, de acordo com o ajustado originalmente em contrato, sem reajustes, competindo à agravante pagar 50% do valor apurado (fls. 333/334).

Observo, neste ponto, com fundamento nos artigos 317 (*“Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”, e 421, parágrafo único (“Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.”), ambos do Código Civil, **que a redução dos valores dos aluguéis nos termos da tutela concedida e por período certo**, na forma como determinada pela decisão de fls. 333/334, em meses do ano de 2020 em que se experimentou profunda incerteza quanto à possibilidade de (re)abertura das atividades comerciais e de retomada das vendas, **atendeu aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sem que onerasse em demasiado as partes, e possibilitou a continuidade da atividade comercial da ora agravante.**

**Portanto, deve ser confirmada a tutela já deferida, tornando-a definitiva quanto aos seus efeitos.**

No mesmo sentido da tutela que ora se confirma, colhem-se os seguintes precedentes desta C. Câmara e deste E. Tribunal:

*“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)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*“LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE PARCIAL E TEMPORÁRIA DE ALUGUÉIS. MEDIDA LIMINAR. PLEITO DE REDUÇÃO DO VALOR LOCATIVO, EM RAZÃO DO ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA. NOTÓRIA AFETAÇÃO DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS DA AUTORA, COMO CONSEQUÊNCIA DAS MEDIDAS RESTRITIVAS IMPOSTAS PELAS AUTORIDADES SANITÁRIAS, COM VISTAS AO ENFRENTAMENTO DA PANDEMIA DE COVID-19. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS AUTORIZADORES DA MEDIDA DE URGÊNCIA, A PARTIR DO AJUIZAMENTO. RECURSO PROVIDO, EM PARTE. 1. Houve o reconhecimento do estado de calamidade pública e é notório que, em razão da adoção de medidas restritivas de emergência, voltadas ao enfrentamento da pandemia da covid-19, em especial o isolamento social, geraram graves consequências à autora, o que propiciou sérias dificuldades para o funcionamento de seu estabelecimento comercial. 2. É inegável que o fato provocou o desequilíbrio no relacionamento das partes, tornando necessária a revisão, e essa providência não pode tardar, de modo que se faz necessária a pronta atuação jurisdicional, para assegurar resultado efetivo. 3. Assim, estando presentes os requisitos legais, impõe-se reduzir o valor locativo em 50%, como forma de restabelecer o equilíbrio no relacionamento das partes, a vigorar a partir do mês do ajuizamento, considerando que inexistente inadimplemento de aluguéis anteriores, de modo que qualquer apreciação a respeito dessa matéria só poderá ocorrer mais adiante.”*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2287485-25.2020.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/02/2021; Data de Registro: 16/02/2021)

Por fim, de se notar que a agravada, em suas contrarrazões, colaciona a evolução dos valores de faturamento da agravante até as vésperas do período de compras natalinas, a saber:

- julho/20: R\$ 36.579,80



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

- agosto/20: R\$ 98.664,00  
- setembro/20: R\$ 124.927,70  
- outubro/20: R\$ 143.711,60  
- novembro/20 R\$ 156.625,00  
- dezembro/20 R\$ 104.316,90 (até dia 12/12/20)  
TOTAL: R\$ 664.825,00 (fl. 354)

A saudável evolução do faturamento da agravante relatada pela agravada dá mostras da recuperação de suas atividades lucrativas, e denota capacidade de passar a adimplir as obrigações derivadas da exploração do espaço locado no *shopping center*. Assim, eventuais pedidos de readequação de valores derivados do contrato firmado entre as partes, a serem formulados no futuro, devem ser lastreados em dados consistentes e objetivos quanto ao seu faturamento e despesas para manutenção de sua atividade, e não tão somente em alegações calcadas em medidas adotadas pelo poder público para a contenção da pandemia de COVID-19, o que certamente será levado em consideração pelo juízo de origem.

**Portanto, a r. decisão recorrida deve ser parcialmente reformada, confirmando-se a tutela para redução em 50% o valor dos aluguéis relativos aos meses de agosto a dezembro, incluindo a 13ª parcela, nos termos da fundamentação exposta.**

Ficam as partes intimadas desde logo que, havendo interposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, que se **manifestem no próprio recurso sobre eventual oposição ao julgamento virtual**, nos termos do artigo 1º da Resolução nº 549/2011, com a redação alterada pela Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça. **No silêncio, os autos serão automaticamente incluídos no julgamento virtual.**

Do exposto, pelo meu voto, **não conheço de parte do recurso, e dou parcial provimento na parte conhecida.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**ANGELA LOPES**  
Relatora