



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000248957

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030888-83.2021.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARTINS DA COSTA & CIA. LTDA, é agravado CONSÓRCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANDRADE NETO (Presidente sem voto), LINO MACHADO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 5 de abril de 2021.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 31225 – AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2030888-83.2021.8.26.0000

AGRAVANTE: MARTINS DA COSTA & CIA LTDA

AGRAVADA: CONSÓRCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI

COMARCA: CAPITAL (40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL)

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: DR (A) GUSTAVO DALL OLIO

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ANTECIPAÇÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA – REDUÇÃO TEMPORÁRIA DO LOCATIVO NO PERÍODO DE PANDEMIA – APLICAÇÃO DO IPCA

- É característica da tutela de urgência a antecipação dos efeitos que se alcançariam ao final do processo, mormente quando há perigo de perecimento e de tornar irreversível a medida buscada, sendo desnecessária a existência de certeza quanto ao provimento do recurso, pois, tal como ocorre no caso dos autos, o dano pode ser agravado tornando-se inócuo o provimento jurisdicional após o transcurso de largo lapso temporal.

- A tutela pretendida tem por escopo a redução temporária dos valores devidos a título de aluguel em decorrência de fato imprevisível ocorrido não só nacionalmente, mas também internacional, qual seja, Pandemia COVID-19, situação essa que fez grande parte dos comerciantes e prestadores de serviços não essenciais, ficarem ser exercer suas atividades empresárias de forma regular, por conta do isolamento e distanciamento social.

- Plausível em análise singela sobre o tema, compatível com a fase em que o feito se encontra, considerar o reequilíbrio das bases do contrato, mormente quando considerada a real possibilidade de ocorrência de desequilíbrio das obrigações (possibilidade de utilização do imóvel locado x valor do aluguel), de modo a tornar a obrigação excessivamente onerosa para uma das partes, em face da desestabilidade econômica principalmente vivida em âmbito nacional, decorrente dos efeitos da Pandemia não prevista na Lei do Inquilinato, tampouco contratualmente, por fugir inclusive aos riscos inerentes de forma direta ao exercício da atividade empresária, bem como do mero subjetivismo da parte (possibilidade ou não de adimplemento da obrigação locatícia), já que há 100 anos não vivíamos situação desta espécie em território nacional.

- Sendo certo que os efeitos da Pandemia (COVID-19) impactam a sociedade de maneira geral, de rigor a antecipação parcial dos efeitos da tutela, para o fim de possibilitar o depósito judicial do valor referente a 50% do locativo, nos autos de origem, aplicando por ora, ainda, o reajuste pelo IPCA, enquanto perdurar enquanto perdurar o

período excepcional, que envolve aquele em que haja regras governamentais que restrinjam a circulação de pessoas e os horários de funcionamento dos estabelecimentos comerciais ou até o julgamento da demanda, devendo os valores respectivos, ainda, ser depositados perante o R. Juízo a quo em 5 dias, sob pena de revogação da liminar, podendo tal quantia ser levantada desde logo pela agravada.
RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão da R. Primeira Instância de fls. 49, que recebeu a manifestação da agravante como pedido de reconsideração, mantendo tão somente o deferimento da tutela de urgência para o fim de obstar a negativação do nome da agravante nos órgãos de proteção ao crédito.

Sustentou, em suma, que a r. decisão agravada deveria ser reformada, ao argumento de que apesar das diversas restrições de funcionamento em decorrência da Pandemia e das tentativas de regularizar os pagamentos dos locativos, foi surpreendida com a cobrança de valores originais, sem conceder descontos e diferimento do pagamento pertinente a tais competências, quando o lojista estava impossibilitado de faturar, observando que com a reabertura gradual do comércio estava se vendo a queda no faturamento bruto, evidenciando o agravamento do desequilíbrio econômico-financeiro do contrato. Asseverou que deveria ser afastada a cobrança do 13º aluguel, da correção pelo IGPM e da Redução do Custo da Ocupação, ou seja, de todas as obrigações pecuniárias do contrato de locação, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades/ restrição à circulação e aglomeração de pessoas. Apontou que em face do fechamento, deveria ser reconhecida a tese da exceção do contrato não cumprido, vez que mesmo estando o shopping aberto por 10 horas, o fluxo qualificado de consumidores era reduzido a 40% da capacidade, não seguindo o padrão previsto no contrato de locação, deixando de servir ao uso a que se destinava o bem. Por fim, concluiu que estava presente a possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação, decorrente do baixo faturamento, ocasionará o fechamento da loja, pugnando, assim, pela redução do custo da ocupação para 70%, afastando (aluguel e demais encargos), ainda, a cobrança do 13º aluguel, além da correção monetária decorrente da aplicação do IGPM, utilizando-se o IPCA.

Processado o recurso, fora apresentada contraminuta.

É a síntese necessária.

O recurso comporta acolhimento em parte.

Isto porque, é característica da tutela de urgência a antecipação dos efeitos que se alcançariam ao final do processo, mormente quando há perigo de perecimento e de tornar irreversível a medida buscada, sendo desnecessária a existência de certeza quanto ao provimento do recurso, pois, tal como ocorre no caso dos autos, o dano pode ser agravado tornando-se inócuo o provimento jurisdicional após o transcurso de largo lapso temporal.

Neste contexto, oportuno lembrar, ainda, que a tutela pretendida tem por escopo a redução temporária dos valores devidos a título de pela redução do custo da ocupação para 70%, afastando (aluguel e demais encargos), assim como a cobrança do 13º aluguel, além da correção monetária decorrente da aplicação do IGPM, utilizando-se o IPCA, tudo em decorrência de fato imprevisível ocorrido não só nacionalmente, mas também internacional, qual seja, Pandemia COVID-19, situação essa que infelizmente ainda faz com que grande parte dos comerciantes e prestadores de serviços não essenciais, fiquem ser exercer suas atividades empresárias de forma regular, por conta do isolamento e distanciamento social, restrições de horário de funcionamento, etc.

Ademais, corolário lógico de tal situação é a redução do faturamento da empresa questão essa que deve ser analisada caso a caso, frente às questões particulares de cada empresa, exclusivamente em relação ao período de Pandemia.

Com relação à efetiva possibilidade de aplicação da teoria da imprevisão no caso em comento, referida questão se refere ao mérito da demanda e com ela deverá ser analisada pelo R Juízo *a quo* oportunamente, mediante a apresentação de extratos bancários, apresentação de declaração de imposto de renda, balancete etc., de modo a se verificar a verossimilhança da ocorrência da redução alegada e em que medida. Deverá ser ponderado, ainda, se se trata de alea normal ou não capaz de desequilibrar as bases existentes no negócio jurídico, a qual possibilitaria a flexibilização da força vinculante dos pactos locatício, diante de alterações das circunstâncias de forma drástica, motivadas por fatores imprevisíveis e que, ao menos no curto prazo, seriam superáveis ou não.

Importante lembrar que, não se olvida esta Relatora que o princípio da força obrigatória dos contratos está insculpido no valor jurídico da promessa e na confiança legítima, situação essa que somente permitiria uma mínima intervenção judicial com o fito corretivo de modo a preservar a manutenção do contrato.

Entretanto, plausível em análise singela sobre o tema considerar o reequilíbrio das bases do contrato, mormente quando considerada a real possibilidade de ocorrência de desequilíbrio das obrigações (possibilidade de utilização do imóvel locado x valor do aluguel), de modo a tornar a obrigação excessivamente onerosa para uma das partes, em face da desestabilidade econômica principalmente vivida em âmbito nacional, decorrente dos efeitos da Pandemia não prevista na Lei do Inquilinato, tampouco contratualmente, por fugir inclusive aos riscos inerentes de forma direta ao exercício da atividade empresária, bem como do mero subjetivismo da parte (possibilidade ou não de adimplemento da obrigação locatícia), já que há 100 anos não vivíamos situação desta espécie em território nacional.

Por isso, imperioso concluir que, a princípio, a agravante tem considerável razão em seus argumentos, na medida em que desenvolve atividade empresarial, dependendo do exercício do comércio *in loco*, para fazer frente às suas despesas mensais, mormente o locativo, estando presente, assim, os requisitos necessários para a incidência da regra contida no art. 317 do Código Civil.

Nessa toada, aliás, já decidiu este E. Tribunal. Vejamos:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – SHOPPING CENTER – TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE – INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO QUE DEFERIU PARCIALMENTE PEDIDO LIMINAR DE REDUÇÃO NO VALOR DOS LOCATIVOS – POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Considerando-se as peculiaridades do caso, em especial o inegável impacto econômico direto na atividade comercial exercida pela locatária, em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, aliado à permanência de restrição ao funcionamento habitual do ponto comercial da locatária, é de se admitir a excepcional intervenção judicial no contrato para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação, por analogia, à teoria da imprevisão prevista no artigo 317 do Código Civil, sendo razoável

manter a concessão da liminar nos termos em que foi deferida. (TJSP; Agravo de Instrumento 2212943-36.2020.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/10/2020; Data de Registro: 05/10/2020)

Agravo de instrumento - locação de imóvel comercial - ação declaratória de inexigibilidade de dívida - insurgência contra r. "decisum" que trouxe parcialmente deferida tutela de urgência, e assim para redução dos locativos em 50% (cinquenta por cento) - pretendida suspensão da exigibilidade dentro em o período de quarentena imposto pelo poder público - inviabilidade - pandemia do coronavírus acomodada ao conceito de fato superveniente imprevisível desencadeador de onerosidade excessiva, autorizando a parte, por isso, ou a rescindir o contrato (artigo 478 do CC) ou a postular a sua readequação (artigo 317 do CC), mas não a suspender o cumprimento da obrigação - decisão preservada - recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2161927-43.2020.8.26.0000; Relator (a): Tercio Pires; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/10/2020; Data de Registro: 05/10/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. TUTELA ANTECIPADA. Presença dos requisitos do art. 300 do CPC/15. Prima facie, a situação transitória da COVID-19 se apresenta como fato imprevisível capaz de interferir na eficácia do negócio jurídico e impor a revisão com base na teoria da imprevisão. A conservação do negócio, ademais, atende à função social do contrato. Revisão cabível, em tese, nos termos do art. 317 do Código Civil. Alugueres que devem ser reduzidos em 30%, solução que se mostra, por ora, indicada. ADEQUAÇÃO AO RITO À LEI DE LOCAÇÃO. Emenda dispensável. DECISÃO EM PARTE MODIFICADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2215956-43.2020.8.26.0000; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2020; Data de Registro: 06/10/2020)

Referido entendimento não se aparta daquele exarado por esta R.

Câmara em situação análoga, de minha Relatoria (Agravo de Instrumento nº 2074668-10.2020.8.26.0000, Rel. Maria Lucia Pizzotti, j. 21/10/2020).

Assim, sendo certo que os efeitos da Pandemia (COVID-19) impactam a sociedade de maneira geral, de rigor a antecipação parcial dos efeitos da tutela, para o fim de possibilitar o depósito judicial do valor referente a 50% do locativo, nos autos de origem.

Com relação à cobrança do 13º aluguel, sua cobrança decorre do fato de que no mês de dezembro, por conta do Natal, ocorre significativo aumento nas vendas dos produtos em geral. Contudo no Natal passado (2020) ocorreu em meio à Pandemia, situação essa que infelizmente ainda nos assola, e por isso, revendo meu posicionamento exarado no julgamento do recurso nº 2032724-91.2021.8.26.0000, plausível se mostra que em sede de cognição sumária, seja reduzido o 13º locativo em 50%, devendo ser analisado nos autos de origem, na fase apropriada, os efetivos impactos nas vendas de final de ano.

Por fim, com relação ao índice de reajuste a ser aplicado, mormente neste período excepcional de indiscutível diminuição nas vendas, ao que parece, não se mostra adequado que o fator de reajuste mensal fique atrelado à variação do dólar, que atualmente, está totalmente fora de parâmetro, ou seja, aumentando muito, por conta da crise geral e mundial que a Pandemia está causando na economia.

Diante desse cenário é razoável, em prol do princípio do equilíbrio contratual e da viabilidade de manutenção do contrato, considerando-se, inclusive, a função social dos contratos - que abarcam o giro da economia, a manutenção dos empregos e o cumprimento dos contratos para segurança jurídica dos mesmos - que se adequa a obrigação contratual à realidade atual e excepcional, revendo meu posicionamento exarado no julgamento do recurso nº 2032724-91.2021.8.26.0000, substituo, por ora, o índice de reajuste (IGPM), portanto, pelo IPCA, mais condizente com a situação atual no Brasil, como forma de composição do poder de compra da moeda.

Observo que todas as alterações mencionadas deverão perdurar até o final julgamento da demanda, ou ao menos enquanto perdurar o período excepcional, que envolve aquele em que haja regras governamentais que restrinjam a circulação de

pessoas e os horários de funcionamento dos estabelecimentos comerciais (o que ocorrer primeiro), devendo os valores respectivos, ainda, ser depositados perante o R. Juízo *a quo* em 5 dias, sob pena de revogação da liminar, podendo tal quantia ser levantada desde logo pela agravada.

Sobre referido tema, importante lembrar que as reduções ora permitidas em nada prejudicará o direito da agravada, vez que se julgada improcedente a demanda, a agravada poderá buscar o seu crédito, inclusive acrescido dos encargos moratórios devidos pelo período.

Mais, creio seja desnecessário.

Diante do exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso, para o fim de antecipar em parte os efeitos da tutela, de modo a possibilitar o depósito judicial do valor referente a 50% do locativo, assim como do 13º aluguel, determinando, ainda, a utilização do IPCA, enquanto perdurar enquanto perdurar o período excepcional, que envolve aquele em que haja regras governamentais que restrinjam a circulação de pessoas e os horários de funcionamento dos estabelecimentos comerciais ou até o julgamento da demanda (o que ocorrer primeiro), devendo os valores respectivos, ainda, ser depositados perante o R. Juízo *a quo* em 5 dias, sob pena de revogação da liminar, podendo tal quantia ser levantada desde logo pela agravada.

Maria Lúcia Pizzotti
Relatora