



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2021.0000205347**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2261243-29.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CASA DE ANIMAIS SANTA CLARA SÃO FRANCISCO LTDA - ME, é agravado VIPASA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PAULISTA S.A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 KIOITSI CHICUTA (Presidente sem voto), CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA E RUY COPPOLA.

São Paulo, 19 de março de 2021.

**LUIS FERNANDO NISHI**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 31219

**Agravo de Instrumento nº 2261243-29.2020.8.26.0000**

Comarca: São Paulo - 38ª Vara Cível do Foro Central

Agravante: Casa de Animais Santa Clara São Francisco Ltda. Me.

Agravada: Vipasa Valorização Imobiliária Paulista S/A

Juiz 1ª Inst.: Dr. Luiz Fernando Rodrigues Guerra

32ª Câmara de Direito Privado

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS – TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA – Crise econômica decorrente da pandemia de Covid-19 que autoriza o reajuste da prestação por onerosidade excessiva (art. 317 do CC) – Descabimento da pretensão à isenção integral do pagamento do aluguel, não se vislumbrando probabilidade do direito, neste particular – Possibilidade de redução do aluguel para 50% do valor contratualmente estipulado, enquanto perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020), afastando-se a possibilidade de negativação da locatária em razão dos débitos pretéritos durante o mesmo período, mantida a obrigação de pagamento dos demais encargos de locação, tais como luz, água, condomínio e fundo de publicidade – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **CASA DE ANIMAIS SANTA CLARA SÃO FRANCISCO LTDA. ME.** contra a r. decisão de fls. 61/62 (autos de origem) que, nos autos da ação revisional de aluguel promovida contra **VIPASA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PAULISTA S/A**, indeferiu o pedido de tutela provisória de urgência para suspensão ou redução dos valores de aluguel, por ausência de preenchimento dos requisitos previstos no art. 300, caput,

do CPC.

Sustenta, em síntese, que sua atividade foi suspensa em razão da quarentena decretada em razão da pandemia do Covid-19, o que reduziu drasticamente seu faturamento durante o período compreendido entre 20/03/2020 a 15/06/2020. Alega se tratar de situação de força maior que impõe o restabelecimento do equilíbrio contratual entre as partes, nos termos dos arts. 317 e 478 do CC.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo e, ao final, pelo provimento recursal, para que seja deferida a tutela provisória de urgência postulada, para que a agravada: **(I)** se abstenha de negativar seu nome em relação aos débitos vencidos a partir de março de 2020 ou enquanto perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020); **(II)** a concessão de isenção total dos alugueis enquanto perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020), ou, subsidiariamente, pelo desconto de 50% (cinquenta por cento) do aluguel, com carência no pagamento até 31/12/2020 e posterior parcelamento dos aluguéis vencidos, a serem pagos em conjunto com os vincendos, ao limite de 15% de cobrança mensal; **(III)** a concessão de isenção ou suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP) enquanto perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020); e **(IV)** a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento até a reabertura definitiva do Shopping Center.

Foi parcialmente deferido o efeito suspensivo/ativo (fls. 23/25).

Intimada, a parte agravada apresentou contraminuta (fls. 29/43).

**É o relatório, passo ao voto.**

Não sendo obrigatória a requisição de informações, passe-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

I -- O Código de Processo Civil, sob o gênero da tutela provisória, prevê a possibilidade de que seja concedida tanto uma tutela cautelar quanto a antecipada, desde que fundadas em uma situação de urgência.

Para deferir a tutela de urgência, não tendo o juiz elementos de cognição definitiva e exauriente, de um lado, deve exigir elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado pela parte.

Ademais, deve haver perigo de dano, ou risco ao resultado útil do processo. Vale dizer, é necessário aferir se, em razão da demora, exista perigo de gerar dano à parte ou de comprometimento do resultado útil do processo.

É fato público e notório que o mundo e, especificamente o país, passam por uma pandemia em decorrência do novo coronavírus (Covid-19), decretada pela Organização Mundial de Saúde, e que foram tomadas várias medidas governamentais (Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020) a fim de garantir o isolamento social e evitar a propagação do vírus, entre elas o fechamento de inúmeros estabelecimentos comerciais considerados “serviços não essenciais”, o que incluiu os *Shoppings Centers*.

Por força da “quarentena”, imposta pela Lei Federal nº 13.979/2020 e Decreto Estadual nº 64.881/2020, a autora ficou impossibilitada de utilizar o imóvel para o desenvolvimento da sua atividade

empresarial (petshop), com reflexos diretos sobre o seu faturamento.

Assim, é plausível a alegação de onerosidade excessiva do valor do aluguel vigente, pois depende do faturamento para pagamento das despesas operacionais do negócio (salários de funcionários, fornecedores, aluguéis, tributos, etc).

Ademais, o art. 22, I, da Lei nº 8.245/91 estabelece que o locador é obrigado a “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina”. Enquanto perdurar a quarentena, o imóvel, por motivo de força maior, não conseguirá servir ao fim para o qual foi locado.

Não se olvida de que a impossibilidade de utilização do imóvel é superveniente e decorre de determinação sobre a qual o locador não tem responsabilidade. Mas o fato é que o imóvel, nesse período, não pode servir ao objetivo que ensejou a locação, caracterizados motivos imprevisíveis e inevitáveis para a incidência do disposto no art. 317 do CC.

Tratando da revisão contratual por onerosidade excessiva, **Nelson Rosenvald** e **Felipe Braga Netto** lecionam que:

“O fenômeno da onerosidade excessiva também é aplicado às obrigações em geral. Reconhecendo-se a obrigação como um processo cooperativo e dinâmico, direcionado ao adimplemento, com a satisfação das legítimas expectativas das partes, admite-se a adaptação da relação jurídica frente às vicissitudes que a passagem do tempo produz.

Logo, as relações obrigacionais duradouras – de execução diferida ou sucessiva no tempo – trazem em seu germe um comportamento anexo emanado da boa-fé objetiva, vazado

do permanente dever de revisão do conteúdo da relação jurídica. Busca-se afastar a desproporção manifesta entre as prestações, quando o seu adimplemento se tornar sobejamente penoso e de extrema dificuldade para uma das partes, com base nas circunstâncias do caso concreto.” (Código Civil Comentado, Ed. JusPodivm, 2020, p. 422-423).

Consequentemente, não parece razoável, à primeira vista, a manutenção do mesmo valor de aluguel nesse período, vislumbrando-se a probabilidade da pretensão de revisão do valor do aluguel, com modificação equitativa das obrigações anteriormente assumidas, de modo a alcançar um novo equilíbrio, conforme se extrai dos arts. 478, 479 e 480 do CC, *verbis*:

***Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.***

***Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.***

***Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.***

Vale ressaltar que tramita no Congresso Nacional o “Projeto de Lei nº 936/2020”, que pretende alterar a Lei nº 8.245/91, permitindo a suspensão do pagamento do aluguel para as locações não residenciais enquanto durarem as medidas de enfrentamento da pandemia.

Por outro lado, considerando que o locador foi igualmente atingido pela situação imprevista, não se vislumbra, *prima facie*, probabilidade da pretensão de isenção total do locativo. Mormente porque a agravante manteve algum faturamento, ainda que reduzido, após a reabertura parcial do *shopping center* a partir de 15/06/2020, com o ingresso do município na fase laranja do denominado Plano SP (Decreto Estadual nº 65.014/2020).

Assim, considerando a redução considerável do faturamento obtido pela locatária durante o período de 20/03/2020 a 15/06/2020, e considerando, ainda, que o contrato prevê, como obrigação acessória, o pagamento das despesas condominiais e do fundo de promoção (cláusulas 6ª e 7ª - fl. 24 dos autos de origem), entendo razoável a redução do locativo para 50% do valor contratualmente estipulado, acrescido do pagamento dos demais encargos de locação, tais como luz, água, condomínio e fundo de publicidade.

Ressalte-se que os encargos acessórios são voltados ao custeio das despesas inerentes à própria manutenção e conservação do imóvel locado, sendo que alguns têm correlação direta com o consumo individualizado da locatária, cujo pagamento não pode ser adiado.

Cumprido consignar que o deferimento diz respeito à suspensão do pagamento parcial dos aluguéis enquanto perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020), afastando-se a possibilidade de negativação da locatária em razão dos débitos pretéritos durante o mesmo período, medida que se concede também diante de seu caráter de reversibilidade, sem qualquer reflexo no exame de mérito da demanda, oportunidade em que deverá ser efetivamente redefinido o equilíbrio contratual e eventual novo conteúdo da relação contratual entre as partes,

assim como os termos da revisão contratual à luz da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, bem como da situação das partes.

A questão já foi decidida por esta **C. 32<sup>a</sup>**

**Câmara de Direito Privado:**

*“Agravo de Instrumento. Consignação em pagamento c.c. revisão contratual. Locação em shopping center. Tutela de urgência deferida para autorizar a consignação dos valores referentes aos encargos locatícios com redução proporcional até cessação das restrições impostas. Fechamento dos shoppings centers em razão de pandemia. Covid-19. Teoria da imprevisão. Necessidade de reequilíbrio da relação contratual. Insurgência das locadoras que não procede. Hipótese que autoriza, durante o trâmite processual, o deferimento da tutela tal qual deferida, enquanto perdurarem os efeitos do Decreto Legislativo n° 6/2020. Recurso improvido.” (Agravo de Instrumento n° 2214727-48.2020.8.26.0000, Rel. Des. Ruy Coppola, j. em 04/11/2020)*

*“Locação. Loja em shopping center. Tutela de urgência. Pedido de suspensão de pagamento de aluguel pelo período da pandemia. Fechamento do shopping. Teoria da imprevisão. Art. 317, CC. Elementos de convicção que, num exame sumário, autorizam a concessão da tutela. Valores em conflito sopesados. Projeto de Lei n° 936/2020, que tramita no Congresso Nacional, com vistas a alterar a Lei n° 8.245/91. Recurso não provido, com observação. Pela análise dos elementos constantes nos autos, em juízo de cognição sumária, considerando a relação continuada de locação, o fechamento do shopping devido à pandemia e os dados apresentados, cabe, a priori, observar a teoria da imprevisão, nos termos do art. 317 do CC, sopesando os valores sociais em conflito. Assim, preenchidos os requisitos necessários, resta mantida a concessão parcial da tutela de urgência, em relação à suspensão temporária do*

*pagamento do aluguel mínimo e fundo de promoção, até a abertura do estabelecimento, com condicionamento futuro ao que restar decidido pelo legislativo.” (Agravo de Instrumento nº 2104141-41.2020.8.26.0000, Rel. Des. Kioitsi Chicuta, j. em 25/06/2020)*

A questão atinente a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento até a reabertura definitiva do Shopping Center deverá objeto de análise no julgamento definitivo da lide.

Assim, de rigor o parcial provimento do recurso para determinar a redução do aluguel para 50% do valor contratualmente estipulado, enquanto perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020), afastando-se a possibilidade de negativação da locatária em razão dos débitos pretéritos durante o mesmo período, e manter a obrigação de pagamento dos demais encargos de locação, tais como luz, água, condomínio e fundo de publicidade.

**II -- Ante o exposto, e pelo meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos acima alinhavados.**

**LUIS FERNANDO NISHI**  
**Relator**