



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.  
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo Nº: **1030378-15.2020.8.26.0100**

Classe – Assunto: **Revisional de Aluguel**

Requerente \_\_\_\_\_

Requerido \_\_\_\_\_

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mario Chiuvite Júnior

**VISTOS.**

Trata-se de **ação revisional de aluguel com pedido de tutela provisória de urgência** ajuizada por \_\_\_\_\_, **nome fantasia** \_\_\_\_\_ contra \_\_\_\_\_, aduzindo, em síntese, em sua peça de introito, que as partes celebraram instrumento particular de aditamento, prorrogação, retificação e ratificação de contrato de locação e outras avenças, por meio do qual o réu cedeu em locação o salão comercial 41T pelo valor de aluguel mínimo mensal de R\$ 10. 633,00 ou 0,5% sobre o faturamento bruto. Aduz a parte autora que até o presente momento sempre cumpriu com suas obrigações pontualmente, tendo restado inadimplente diante dos cancelamentos em massa ocorridos com o início da pandemia de coronavírus já no começo deste ano de 2020. Sustenta também a parte autora que é público e notório o caos instaurado em razão do mencionado vírus, que causa a doença COVID-19, especialmente a partir de fevereiro e março de 2020 sendo classificada, pois, tal situação de pandemia pela Organização Mundial da Saúde ( OMS ), em face da disseminação global. Dessarte, o número de infectados cresce exponencialmente, sendo de conhecimento mundial as políticas adotadas para conter a disseminação em que ocorrem suspensão de aulas, cultos, viagens, eventos musicais e esportivos, dentre outras medidas aplicadas em diversos estados do Brasil e no mundo, bem como com a recomendação de quarentena domiciliar. Afirma a parte autora que,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.  
- Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

em razão da natureza das restrições, sobreveio uma queda exorbitante na circulação de clientes em bares, restaurantes, shoppings centers e no comércio em geral. De maneira concomitante com as restrições impostas, houve a queda de faturamento das empresas de pequeno, médio e grande porte, tendo estas que se adequarem à nova realidade. Neste sentido, declara a parte autora que o seu faturamento sofreu queda brusca e repentina em dois momentos distintos, isto porque em fevereiro de 2020 já se observava o afastamento dos consumidores, vindo a situação a ficar ainda pior quando da edição do Decreto estadual que determinou o fechamento do comércio com efeitos a partir de 18.03.2020. Atualmente, ressalta a parte autora que acerca das medidas adotadas pelo Poder Público Paulista extrai-se que foi amplamente divulgada a publicação da restrição drástica de circulação de pessoas pelo Decreto número 64881 de 22 de março de 2020, o qual determinou a medida de quarentena em todo o território estadual, estabelecendo o fechamento das atividades e dos serviços privados não essenciais, tais como os de shopping centers, restaurantes e de comércio em geral. Tal medida foi prorrogada por mais 15 dias, até 22.04.2020 e posteriormente recomendada a permanência da suspensão até o dia 30.04.2020, totalizando atualmente cerca de 43 dias de fechamento da atividade comercial, prorrogações estas que podem se suceder, dependendo da extensão da retomada pandemia. A consequência desta situação, segundo expõe a parte autora em sua inicial, é uma queda brusca no seu faturamento, inclusive com o consequente comprometimento em honrar o pagamento de seus colaboradores, tratando-se este de verba de natureza alimentar. Neste sentido, entende a requerente que faz jus a redução proporcional do aluguel e do condomínio, bem como da isenção do fundo de promoções pago ao réu, com relação aos meses de março e abril e enquanto perdurarem as suspensões de sua atividade. Salienta a autora que não houve acordo nesse sentido entre as partes, eis que embora a autora tivesse enviado e-mail com proposta de renegociação de aluguel face aos problemas enfrentados no ano de 2020, em 11.03.2020, não teve sua solicitação atendida, recebendo apenas proposta com redução de 50% do aluguel e taxa de administração, condicionando a sua adimplência, o que não ocorre desde o mês de março de 2020, exatamente pelas razões já acima expostas. Esta, em síntese, a razão para a propositura desta ação, bem como para o pleito de tutela antecipada.

Com fundamento no artigo 300 do novel Código de Processo Civil, em sede de cognição de ordem sumária, impõe-se neste momento processual a concessão da tutela antecipada requerida. Faz-se mister consignar, em tal diapasão, que o artigo 300 do novel CPC dispõe que, *in verbis*: “A tutela de urgência será concedida quando



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.  
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.”

A probabilidade do direito invocado resulta da descrição acerca do estado atual por que passa o Brasil com a pandemia de coronavírus, vitimando inúmeras pessoas a cada dia, com praticamente paralisa da atividade econômica nacional e estadual, com vários estabelecimentos fechados em face do necessário e obrigatório isolamento das pessoas com o escopo precípua de evitar a propagação ainda maior da indigitada doença, para que vidas sejam poupadas, sendo a vida, conforme é cediço, à luz do preconizado pelo artigo 5º. da CF, o bem maior de que dispõe a pessoa humana, afigurando-se relevantes os argumentos expendidos na inicial, formulando-se cognição sumária de modo perfunctório a propósito. Em tal senda, faz-mister assinalar que, no estado de São Paulo, sobreveio o Decreto 64.881 de 22 de março de 2020, que, em seu artigo primeiro, restringiu o atendimento presencial ao público, no tocante ao ingresso a estabelecimentos denominados de restaurantes e de comércio em geral, o que atinge frontalmente a atividade econômica desenvolvida pelo autor. Ademais, os documentos de fls. 35-48 descrevem a relação locatícia firmada entre as partes, levando em consideração certamente a situação existente no momento da celebração da avença que permitia o cumprimento contratual pela autora, o que não ocorre ao menos no presente momento devido aos efeitos gravosos da aludida pandemia aos contratos e relações jurídicas em geral, estando, outrossim, o réu certamente ciente da presente situação por que passa o país, em virtude das sérias dificuldades decorrentes do evento fortuito representado pela pandemia de coronavírus, restando, pois, evidenciada a probabilidade do direito invocado em sede de juízo não exauriente ora formulado. A respeito, revela-se imperioso acrescentar, à guisa de elucidação, que o caso fortuito ou força maior exclui a responsabilidade da parte que não deu causa ao seu advento, consoante preceitua o artigo 393 do Código Civil *in verbis*: “ **O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.**”. Evidente que, quando da celebração da avença contratual mencionada na exordial, o autor não tinha como prever o advento de uma pandemia dessa envergadura que iria atingir em cheio sua atividade econômica, praticamente paralisando-a; é neste momento que o Estado deve atuar para fins de equilibrar as relações jurídicas em geral, no sentido de, de forma proporcional e razoável, conforme alude o artigo oitavo do CPC, no caminho de salvaguardar o interesse público, evitar maiores e profundos prejuízos a todos, mormente àqueles que se mostram mais vulneráveis na relação jurídica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.  
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

estabelecida, nos termos dos preceitos que devem orientar a relação jurídica de consumo, de acordo com o normatizado pelo artigo 4º. do Código de Defesa do Consumidor.

A respeito da extensão do conceito de probabilidade do direito invocado, para fins de concessão da tutela provisória, impende transcrever a abalizada lição do mestre Cândido Rangel Dinamarco, em suas Instituições de Direito Processual Civil, volume III, 2017, Malheiros Editores, página 857: “A probabilidade de existência do direito à tutela, a que tradicionalmente se atribui a denominação de *fumus boni iuris*, será resultante dos fatos narrados e dos documentos que os apoiam, em associação às razões jurídicas convergentes à existência do direito. Probabilidade é mais que mera *possibilidade* e menos que a *certeza* para decidir em caráter definitivo. Conceitua-se como a preponderância de elementos *convergentes* à aceitação de uma proposição, sobre os elementos *divergentes*.”

O perigo de dano a eventual direito da parte autora decorre do fato de a não concessão da presente medida, neste momento processual, poder acarretar-lhe evidentes e sérios prejuízos à sua subsistência, manutenção, bem como em absoluto respeito aos direitos de seus funcionários que devem ser garantidos ao máximo, à vista sempre da salvaguarda dos interesses daqueles menos protegidos com recursos diante desta imprevisível pandemia. Impende consignar que as medidas ora determinadas nesta decisão afiguram-se razoáveis e proporcionais, com fulcro no preceituado pelo artigo 8º do CPC, mormente a fim de manter a integridade financeira da autora, garantindo-lhe a possibilidade de pleno funcionamento após a passagem desta crise, em atenção precipuamente à função social da empresa, nos termos do artigo 421 do Código Civil, com vistas a salvaguardar também os empregos envolvidos.

Ante o acima exposto, a fim, mormente, de evitar perecimento de eventual direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, **defiro a tutela provisória de urgência antecipada para determinar imediatamente que a parte ré se abstenha de inscrever o nome da autora e dos seus fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, em relação a débitos referentes à competência do mês de março a 31 de dezembro de 2020, com a isenção dos alugueis até a perdurarem os efeitos da pandemia ( 31.12.2020 ), considerando ser a autora do setor de turismo, com a cobrança do aluguel no percentual sobre o faturamento bruto em 0,5%, excluindo-se o aluguel mínimo, consoante o pleito de fls. 24, item “d”, até a**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.  
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

**aludida data de 31.12.2020, com carência no pagamento até 31.12.2020 e posterior parcelamento dos alugueis vencidos a serem pagos junto com os vincendos ao limite de 15% de cobrança mensal, com a suspensão da exigibilidade da taxa de promoções e propaganda ( FPP ) até o dia 31.12.2020, com a também isenção da cobrança do 13º. aluguel de dezembro de 2020, com a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento, sendo esta no mês de março ( vencimento em abril de 2020 ) no percentual de 66%, devendo o réu repetir esta prática quantas vezes for necessário até a reabertura integral do Shopping, devendo o réu emitir novo boleto para pagamento ao autor, de acordo com o teor desta decisão, no prazo de cinco dias úteis a contar da respectiva ciência desta decisão, sob pena de multa diária de R\$ 3.000,00 ( três mil reais ) com espeque no disposto no artigo 537 do CPC, no sentido de se permitir o pronto cumprimento pelo réu desta ordem judicial, sendo tal valor de multa razoável e proporcional, servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como decisão/ofício a ser instruída pela parte autora ou por seus advogados junto ao réu.**

De outro turno, a despeito da situação relatada na inicial e ora reconhecida neste decisório, não se defere os favores legais da justiça gratuita ao autor, nos termos do artigo 98 do CPC, posto que a parte autora demonstra, pela extensão e valores dos negócios jurídicos celebrados com o banco-réu, ostentar situação econômica não compatível com o deferimento de tal justiça gratuita, à luz também do previsto no artigo 5º., inciso LXXIV da CF. Por outro lado, considerando a situação momentânea por que passa o autor, devido à situação ocasionada pela pandemia de coronavírus, que é transitória, defiro-lhe o recolhimento diferido, a final, das custas processuais com arrimo no artigo 5º. da Lei Estadual número 11.608 de 2003.

Diante das especificidades da causa, considerando a ausência, por ora, de estrutura deste Tribunal de Justiça para a realização de audiências de conciliação compatíveis com o volume de demandas diariamente distribuídas, com inegável prejuízo ao direito fundamental à duração razoável do processo, de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise acerca da conveniência da audiência de conciliação ( Código de Processo Civil, artigo 139, inciso VI e Enunciado número 35 da ENFAM ), ressaltando-se a inexistência de nulidade quando não houver prejuízo às partes.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.  
- Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

Cite-se para apresentação de contestação no prazo de quinze dias, por carta, com AR, seguindo pelo procedimento comum.

A ausência de contestação implicará em revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos acostados aos autos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º. do Código de Processo Civil, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 de tal caderno processual.

Intimem-se.

São Paulo, 13 de abril de 2020

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