


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Bragança Paulista
 FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
 2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, ., JARDIM AMÉRICA - CEP
 12902-000, FONE: (011) 4034-3414, BRAGANÇA PAULISTA-SP - E-MAIL:
 BRAGANCA2CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO-CARTA

Processo nº: **1001984-98.2020.8.26.0099**
 Classe – Assunto: **Tutela Cautelar Antecedente - Liminar**
 Requerente: **Turqueza Tecidos e Vestuários S/A**
 Requerido: **TSC NOVE SHOPPING CENTER S/A, CNPJ 17.263.548/0001-27**

iirgd.dipol@policiacivil.sp.gov.br

A(o) Ilmo(a) Sr(a):
 Tsc Nove Shopping Center S/A
 Rua Desembargador Jorge Fontana, 50, Sala 1701
 Belo Horizonte-MG - 30320-670

Juiz(a) de Direito: Frederico Lopes Azevedo

Vistos.

Nos termos do art. 300, do Código de Processo Civil, a tutela provisória de urgência deve ser concedida sempre que houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni juris*) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*). Além disso, de acordo com a lei adjetiva, a tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, § 3º, do CPC).

Neste contexto, resta evidenciado que a tutela provisória de urgência, tem por escopo trazer ao início do processo a satisfação ou o resguardo de direito que só será apreciado ao final do processo, após o amplo exercício do contraditório, justificando seu deferimento nas hipóteses em que o provimento jurisdicional não pode, sem risco de perecimento de direito ou de ineficácia da tutela final, aguardar o curso ordinário do processo e a demora que lhe é natural.

Apesar da indicação da parte autora, percebo que **a tutela pretendida tem natureza antecipada e não cautelar**, pois tem ligação intrínseca com o bem da vida pretendido ao final. Diante disso, nos termos do art. 305, parágrafo único, do CPC, o procedimento adotado será o indicado nos arts. 303 e 304 do CPC (tutela antecipada). **Anote-se.**

Conforme se depreende da exordial, o pedido nela contido envolve direito contratual (contrato de aluguel em *shopping center*) na qual a parte autora locatária requer que seja deferida tutela cautelar antecedente para que seja determinada a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do Contrato de Locação descrito, incluindo o pagamento de aluguel, condomínio e fundo de promoção e propaganda, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades e restrição à circulação de pessoas advindas da pandemia por COVID-19.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Bragança Paulista
 FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
 2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, ., JARDIM AMÉRICA - CEP
 12902-000, FONE: (011) 4034-3414, BRAGANÇA PAULISTA-SP - E-MAIL:
 BRAGANCA2CV@TJSP.JUS.BR

No caso em apreço, os documentos apresentados (págs. 55/984) indicam a probabilidade do seu direito, haja vista a alegação do autor de que sempre pagou pontualmente todos os encargos da locação e os relatórios de venda enviados para a Ré para fins de apuração do aluguel variável e que jamais foram questionados. Contudo, diante dos últimos acontecimentos em razão da pandemia, ocasionando o consequente fechamento do shopping center onde se encontra instalada sua loja, alega a autora que está se vendo em uma situação de impossibilidade de manter seu histórico de adimplência, justificando assim a concessão parcial da medida de urgência aqui pretendida.

Explico.

Desde que os Decretos Municipais nº 3221, 3.222 e 3226, assim como o Decreto Estadual nº 61.881 entraram em vigor e seguindo as determinações destes decretos, os estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços deverão se manter fechados, sem acesso ao público nesses locais, ressalvas as atividades internas. A medida consiste na restrição de atividades em diversos setores, de maneira que evitará possível contaminação ou propagação do vírus.

Assim, diante desta pandemia e das restrições determinadas, as relações contratuais estão inevitavelmente sendo atingidas, podendo haver, conseqüentemente, iminente risco de ruína econômica e contágio a terceiros (trabalhadores especialmente) em face do dano ao provável direito invocado, não se podendo aguardar a demora normal do desenvolvimento da marcha processual, pois o empresário tem a difícil decisão de escolher que obrigações adimplir nos próximos meses.

Ressalto, ademais, que o próprio contrato tem cláusula que nos ajuda a decidir neste ambiente de incerteza, uma vez que o aluguel está vinculado ao faturamento. Desse modo, os contratos devem ser readequados, ainda que de forma parcial, de modo a permitir o cumprimento do pactuado em harmonia com a ordem econômica e social vigente.

Enfatizo, outrossim, que aos contratos de locação comercial se aplica, supletivamente, o Código Civil, cujos dispositivos relacionados à hipótese aqui tratada, passo a mencionar a seguir.

O art. 317, do Código Civil encapsula os princípios da função social, boa-fé objetiva equivalência material, todos com base sólida assentada nos preceitos constitucionais da solidariedade e justiça social, in verbis.

"Art. 317, do CC: "Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre 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."

Importante, ainda, citar o art. 393, do C.C., na qual o devedor não poderá responder por prejuízo resultantes de caso fortuito e força maior, in verbis:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Bragança Paulista
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, ., JARDIM AMÉRICA - CEP
12902-000, FONE: (011) 4034-3414, BRAGANÇA PAULISTA-SP - E-MAIL:
BRAGANCA2CV@TJSP.JUS.BR

"Art. 393, do CC: "O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado. Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir."

Logo, ao analisar o dispositivo legal acima, deduz-se que epidemias podem ser consideradas eventos de força maior, o que permite a isenção, ainda, que parcial, de responsabilidades contratualmente assumidas.

Desta feita, vale citar o art. 421-A,III, C.C, na qual dispõe que os contratos civis devem ser paritários e simétricos. Não obstante esta presunção, a situação de pandemia e as medidas tomadas pelo Poder Executivo, caracterizam-se como eventos imprevisíveis que afastam esta presunção, tendo em vista que o contrato estará desequilibrado, sendo necessário ser modificado para restabelecer o equilíbrio contratual (art. 479,do CC). In verbis:

"Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

- I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;*
- II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e*
- III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada."*

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

O desafio, evidentemente, seria calcular o valor da redução, que deverá levar em conta a composição do aluguel e ser proporcional à restrição sofrida pelo locatário. Note-se que mesmo nas situações em que a atividade do inquilino está suspensa, algum aluguel é devido, pois conserva, como já observado, a posse do imóvel e nele mantém seus equipamentos, além de usufruir de serviços muitas vezes providenciados pela administradora do shopping center e custeados com o valor dos aluguéis, como segurança e limpeza. Destarte, deve-se conciliar todos os interesses em jogo, preservando as atividades econômicas de ambas as partes envolvidas.

Dessarte, nesta fase processual, em que impera a incerteza e sequer foi garantido o contraditório, entendo ser suficiente para salvaguardar os interesses da parte autora a suspensão, pelo prazo de 06 (seis) meses, da obrigação de pagamento do aluguel mínimo e custeio do fundo de promoção e propaganda, de modo a manter o contrato e a cooperação/solidariedade entre as partes. O valor do condomínio, por outro lado, não pode ser imediatamente afastado, pois haverá de ser reduzido naturalmente diante da diminuição dos gastos para manter o *shopping* 'fechado', além de envolver o custeio de despesas relacionadas a serviços prestados por terceiros..


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Bragança Paulista
 FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
 2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, ., JARDIM AMÉRICA - CEP
 12902-000, FONE: (011) 4034-3414, BRAGANÇA PAULISTA-SP - E-MAIL:
 BRAGANCA2CV@TJSP.JUS.BR

Por fim, em atenção ao § 3º, do artigo 300, do CPC, que fixa o requisito negativo, verifica-se que os efeitos da medida de urgência são reversíveis, sendo possível no plano empírico e jurídico restituir as partes ao *status quo ante* caso proferida sentença de improcedência do pedido da parte, ante garantias contratuais.

Diante de tais fundamentos, **DEFIRO em parte o pedido** de tutela provisória de urgência para suspender pelo prazo de 06 (seis) meses a obrigação de pagamento do aluguel mínimo e do custeio fundo de promoção e propaganda, mantendo-se em pleno vigor as demais disposições contratuais. A empresa autora deverá continuar a adimplir o aluguel percentual sobre o faturamento e os encargos condominiais até ulterior decisão judicial.

Intimem-se as partes rés da decisão acima, advertindo-as de que tem o prazo de 15 (quinze) dias úteis para, através de advogado, interpor agravo de instrumento contra a presente decisão, diretamente no Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do art. 1.016, do Código de Processo Civil. Neste caso, nos termos do art. 6º, 378 e 1.018 do CPC, o réu deverá comunicar este juízo a interposição do recurso, sob pena de estabilização da tutela provisória de urgência, nos termos do art. 304, *caput*, do Código de Processo Civil.

Tratando-se de processo eletrônico, seu conteúdo integral (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizado pela rede mundial de computadores (*Internet*), através do site www.tjsp.jus.br, onde a parte interessada deverá informar o número do processo e a senha: . Ainda por se tratar de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos arts. 4º e 6º do CPC, fica vedado o exercício da faculdade prevista no art. 340, do CPC.

Nos termos do artigo 303, § 1º, caso haja a comprovação da interposição de agravo de instrumento, o autor será intimado para que, no prazo de 15 dias, adite a sua inicial, sob pena de extinção do processo sem resolução do mérito (artigo 303, § 2º, do NCPC). Em seguida, deverão vir os autos conclusos para a análise da emenda à inicial ou extinção do processo - art. 303, § 1º, do CPC ou art. 304, § 1º, do CPC, conforme o caso.

Servirá a presente decisão, por cópia, como carta de intimação, ficando as partes cientes de que o recibo que a acompanha valerá como comprovante de que esta intimação se efetivou. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se.

Bragança Paulista, 03 de abril de 2020.

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

(CÓPIA DA INICIAL SEGUE ANEXA E FICA FAZENDO PARTE INTEGRANTE DESTA)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Bragança Paulista
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, ., JARDIM AMÉRICA - CEP
12902-000, FONE: (011) 4034-3414, BRAGANÇA PAULISTA-SP - E-MAIL:
BRAGANCA2CV@TJSP.JUS.BR



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Bragança Paulista
 FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
 2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, ., JARDIM AMÉRICA - CEP
 12902-000, FONE: (011) 4034-3414, BRAGANÇA PAULISTA-SP - E-MAIL:
 BRAGANCA2CV@TJSP.JUS.BR

		COMPROVAÇÃO DE ENTREGA REMESSA LOCAL		AGÊNCIA e DATA DE POSTAGEM					
DESTINATÁRIO Tsc Nove Shopping Center S/A Rua Desembargador Jorge Fontana, 50, Sala 1701 30320-670 Belo Horizonte-MG						CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA			
ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO CE Foro de Bragança Paulista - Cartório da 2ª Vara Cível Avenida dos Imigrantes, 1501 12902-000 Bragança Paulista-SP						RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO			
TENTATIVAS DE ENTREGA 1º ___/___/___ : ___h 2º ___/___/___ : ___h 3º ___/___/___ : ___h		MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO (1) Mudou-se (4) Desconhecido (7) Ausente (2) Endereço insuficiente (5) Recusado (8) Falecido (3) Não existe o número (6) Não procurado (9) Outros: _____				() Informação prestada pelo porteiro ou síndico. () Reintegrado ao Serviço Postal em ___/___/_____.			
ATENÇÃO: Após 3 (três) tentativas de entrega, devolver o objeto.						Uso exclusivo do Cliente: PROCESSO Nº 1001984-98.2020.8.26.0099			
ASSINATURA DO RECEBEDOR						DATA DA ENTREGA			
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR						___/___/___			

		AVISO DE RECEBIMENTO		AGÊNCIA e DATA DE POSTAGEM				Reservado espaço à menção MP	
DESTINATÁRIO Tsc Nove Shopping Center S/A Rua Desembargador Jorge Fontana, 50, Sala 1701 30320-670 Belo Horizonte-MG						CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA			
ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR Foro de Bragança Paulista - Cartório da 2ª Vara Cível Avenida dos Imigrantes, 1501 12902-000 Bragança Paulista-SP						RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO			
TENTATIVAS DE ENTREGA 1º ___/___/___ : ___h 2º ___/___/___ : ___h 3º ___/___/___ : ___h		Uso exclusivo do Cliente: PROC. Nº 1001984-98.2020.8.26.0099				() Informação prestada pelo porteiro ou síndico. () Reintegrado ao Serviço Postal em ___/___/_____.			
ATENÇÃO: Após 3 (três) tentativas de entrega, devolver o objeto.						MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO (1) Mudou-se (4) Desconhecido (7) Ausente (2) Endereço insuficiente (5) Recusado (8) Falecido (3) Não existe o número (6) Não procurado (9) Outros: _____			
ASSINATURA DO RECEBEDOR						DATA DA ENTREGA			
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR						Nº DO DOCUMENTO			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO LOPES AZEVEDO, liberado nos autos em 08/04/2020 às 10:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001984-98.2020.8.26.0099 e código 607FCBF.