



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3611, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1006355-74.2020.8.26.0562**  
Classe - Assunto: **Tutela Cautelar Antecedente - Liminar**  
Requerente: **Maramar Veiculos Ltda**  
Requerido: **Jao Participações Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Ribeiro de Paula**

Vistos.

1. Após o início da vigência do novo CPC, tornou-se possível, nos termos do art. 98 do aludido estatuto processual civil, o diferimento do pagamento das custas processuais para o fim do processo. Tal providência somente se justifica, evidentemente, em hipóteses excepcionais que impedem o regular adimplemento das custas no início do processo.

Esta é justamente a hipótese dos autos, já que, por força da pandemia de COVID-19 (coronavírus), autoridades governamentais das três esferas de governo decretaram excepcional isolamento social da população, o que levou, como publicamente se percebe, ao fechamento de todas as empresas que explorem atividades consideradas não essenciais – como é o caso da Autora.

Tais circunstâncias, que culminaram em enorme queda do faturamento mensal da Requerente, como se vê à fl. 29, se somadas ao alto valor atribuído à causa, permitem tomar como verdadeira a afirmação de que a Demandante não possui condições de pagar as custas processuais, ao menos no início do procedimento (como seria o normal). Bem caracterizada, portanto, a excepcionalidade autorizadora do benefício, defiro o pedido de diferimento do pagamento das custas processuais para o fim do processo, atribuindo tal obrigação diretamente à parte vencida.

2. Conforme o sistema da lei, a tutela de urgência, seja de natureza antecipatória, seja de natureza cautelar, pressupõe a presença de “*elementos que evidenciem a probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*” (artigo 300, caput, do CPC).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3611, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Diz a autora que *"no caso em tela, certamente haverá necessidade de um ajuste no contrato como forma de se manter o equilíbrio e boa-fé, qualquer das partes pode invocá-la como forma de rompimento ou modificação da relação anteriormente assumida, caso mudanças substanciais ocorram de forma extraordinária e imprevisíveis"* (fls. 10 – item 4.6).

Pedi então a 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 pelo período de 60 dias e subsidiariamente a redução para 20% do valor contratado e, uma vez deferida a liminar, que seja imposta uma previsão de multa diária em valor não inferior a R\$ 1.000,00 (um mil reais) no caso de cobranças, execuções, notificações, negativas e ajuizamento de demandas que tenham com o objeto os valores contratuais discutidos na presente demanda.

No entanto, no caso concreto verdadeiramente não se se apresenta essa conjugação de pressupostos, ao menos na extensão postulada pela autora. Com efeito, à parte aferição valorativa aprofundada do tema, sabidamente descabida nessa etapa, não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar o empresário do pagamento de aluguel pelo imóvel que ocupa.

Afinal, cuida-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo isso justamente de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento daquela sorte de obrigação.

Ademais, nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478 do Código Civil) ou postular a readequação do *"valor real da prestação"* (artigo 317), mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o artigo 393 da lei civil.

Mais ainda, a lei nem autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor. Realmente, a dilação do prazo para cumprimento de obrigação só pode ocorrer por ato negocial, portanto com a aquiescência do credor, ou por força de especial disposição legal como ocorre, exemplificativamente, no caso do artigo 916 do CPC.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3611, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por isso, o fato de as atividades comerciais da autora terem sido interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19 - medida fundada na Lei federal nº 13.979/2020 não autoriza o Juiz a desobrigá-la do pagamento dos aluguéis durante aquele período.

Aliás, moratória quanto a aluguéis até fora proposta no Projeto de Lei nº 1.179/2020, que dispõe sobre “*o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19)*”, mas foi retirada justamente por não ser conveniente, nem compatível com o sistema jurídico. Por outro lado, não se pode em concreto dizer que a autora está sob risco de lesão iminente de difícil ou incerta reversão a justificar desde logo eximi-la dos efeitos da mora.

Eventual pedido revisional de aluguel tem previsão expressa na lei de locações. Em casos de onerosidade excessiva, o locatário não pode pedir revisão, tem que pedir rescisão do contrato. O locador é quem pode evitar a rescisão, propondo rever o aluguel (ponto de vista exclusivamente jurídico).

**Do ponto de vista jurídico**, uma revisional só é cabível se o valor do aluguel no mercado se modificou e não se uma das partes está em dificuldades financeiras. Para tanto seria preciso laudo pericial.

Se a parte não está em condições de pagar o aluguel esse risco não pode, juridicamente, ser transferido para o locador. O locatário deve arcar com as consequências da inadimplência. Agora, se se tornou impossível uso do imóvel pela quarentena, então, há uma discussão possível sobre a possibilidade do contrato. Nesse caso, a solução jurídica é a devolução do imóvel, pois o contrato teria se tornado impossível, e não ficar com ele pagando menos ou usando o imóvel sem qualquer contraprestação.

A Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro determina em seu artigo 5º que *na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum* o que autoriza o aplicador a não só se utilizar de critérios jurídicos mas também econômicos e tudo o que envolve a intersecção dessas ciências, notadamente a Análise Econômica do Direito.



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3611, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Assim, os intérpretes são cotidianamente desafiados por um contexto de crescente complexidade dos fenômenos jurídicos e sociais. Isso faz com que diversas circunstâncias não consigam ser compreendidas somente pela ótica do Direito, obrigando a utilização de outros campos do saber para uma melhor análise e avaliação desses fenômenos.

É nesse cenário de interdisciplinaridade que muitas ferramentas analíticas surgiram para auxiliar o intérprete e ampliar seu campo de visão. Uma das mais debatidas, e que desperta maior interesse, é a Análise Econômica do Direito (AED) – do inglês *Economic Analysis of Law* –, também chamada de Direito e Economia. A associação é pertinente: **o Direito prescreve e regula o comportamento dos indivíduos e a Economia estuda e infere como os indivíduos desenvolvem o processo decisório e como decidem diante de circunstâncias de escassez de recursos.**

Parece ser óbvia a sinergia entre esses dois campos do saber: se de um lado é necessário prescrever e regular comportamentos, por outro também se faz indispensável compreender sua natureza e que forças os movem. Mesmo em situações cotidianas do mundo jurídico, uma análise econômica traz questionamentos que podem modificar uma posição já consolidada pela jurisprudência ou pela doutrina tradicional ou esclarecer caminhos não pensados pelo ponto de vista estritamente jurídicos. A visão econômica é de criar incentivos para que os sujeitos de direitos internalizem responsabilidades, dentro da liberdade de contratar.

**Do ponto de vista econômico** o pedido também não se justifica, pois transfere para o locador o risco do negócio ou da vida da pessoa para o locador, como se ele fosse uma seguradora, o que não é. Se o locatário pede o emprego ou é acometido de grave doença, pode deixar de pagar aluguel? Se a empresa está com prejuízo, pode deixar de pagar aluguel?

**A resposta é, obviamente, não.** A transferência de risco em casos sistêmicos como o que estamos enfrentando apenas piora a situação, pois reverbera no resto do sistema. À medida em que eventual desequilíbrio no mercado for acontecendo, vão levando as partes, principalmente a locadora, a negociar com a locatária, até que haja um reequilíbrio do preço de aluguel no mercado, paulatinamente. Esta não é uma situação tipicamente de grande desequilíbrio das partes.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

11ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 62/64, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3611, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

E qualquer interferência paternalista e precoce é cara e ineficiente. Basta se perceber que existem muitos locadores que dependem da renda do aluguel: são idosos, ou pessoas que não tem outra renda. Não se pode permitir indiscriminadamente e com a visão macro que parem de receber os aluguéis.

Os credores por sua vez não conseguirão honrar suas dívidas e se terá criado uma bola de neve, uma avalanche, um efeito dominó em toda a economia, com resultados trágicos, uma situação em que o Estado não conseguirá resolver, em escala muito mais grave do que se não houvesse sua intervenção.

Caso admitido o pedido, será aumentada aleatoriamente a insegurança jurídica e ainda se iniciará uma massa desnecessária de processos, comprometendo significativamente as outras demandas já em andamento.

Atender a todo custo o direito de devedores em crise econômica, desprezando prazos e regras procedimentais, não somente impede o cumprimento dos fins previstos pelo legislador, como, também, apenas aumenta o custo do processo e dos financiamentos públicos e privados, causando insegurança jurídica aos contratos. O teorema de Coase, estudado desde a década de 60 *“se os custos de transação são nulos, qualquer definição inicial dos direitos de propriedade leva a um resultado eficiente”* mostra que *“o livre funcionamento do mercado pode produzir resultados eficientes mesmo quando existem externalidades”* (Vasco Rodrigues Análise Econômica do Direito uma introdução, 2007, Almedina, p. 50)

Finalmente, ela não se acha a sofrer ação de despejo por conta da falta de pagamento de aluguéis, situação em que em vindo a ocorrer lhe permitirá postular a denegação de liminar e concessão de oportunidade para purgar a mora, evitando desse modo o encerramento da locação. Na forma do artigo 303, §1º, inciso I, do Código de Processo Civil, deverá o autor aditar a petição inicial, no prazo de 15 dias, formulando o pedido principal, adequando, ainda, o valor da causa, restando deferido o pedido de diferimento das custas até final sentença.

Intime-se. Santos, 08 de abril de 2020.