



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000315975

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066940-15.2020.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante ([REDACTED]) e são agravados ([REDACTED]).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SILVIA ROCHA (Presidente sem voto), FRANCISCO CARLOS INOUE SHINTATE E JAYME DE OLIVEIRA.

São Paulo, 6 de maio de 2020.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 15.946

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2066940-15.2020.8.26.0000

COMARCA: SANTO ANDRÉ (3ª VARA CÍVEL)

AGRAVANTE:

AGRAVADOS:

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: FLÁVIO PINELLA HALAEHIL

PROCESSUAL CIVIL - Locação - Imóvel - Finalidade comercial - Ação de revisão provisória do aluguel - Pretensão fundada na situação de pandemia gerada pelo novo Coronavírus (Covid-19) - Decisão de primeiro grau que posterga a apreciação de pedido de tutela de urgência voltado a obter a redução temporária do valor do aluguel - Agravo interposto pela autora - Ausência dos requisitos legais a autorizar a concessão da medida de urgência - Necessidade de se garantir o exercício do contraditório e da ampla defesa - Decisão mantida - Recurso desprovido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão reproduzida a fls. 59/60, proferida nos autos da ação proposta pela agravante, a qual postergou para após a citação a apreciação do pedido de tutela de urgência voltado a reduzir o valor do aluguel.

Insurge-se a autora alegando, em resumo, que foi seriamente afetada pelas medidas necessárias de contenção da pandemia do Coronavírus impostas pelo poder público, sendo obrigada a fechar as portas e suspender suas atividades. Tentou acordo com os réus para negociar um desconto no valor do aluguel (“*redução em 50% (cinquenta por cento) do aluguel a partir do mês de abril até o mês de dezembro do ano corrente, retomando o pagamento integral do aluguel a partir do mês de janeiro de 2021, com o acréscimo de 50% (cinquenta por cento) do aluguel não pago mês a mês, até a quitação integral do débito*”), mas não obteve resposta, razão pela qual pretende a concessão da tutela de urgência que autorize a redução do aluguel de R\$ 47.960,27 (quarenta e sete mil e novecentos e sessenta reais e vinte e sete centavos) para R\$ 23.980,14 (vinte e três mil e novecentos e oitenta reais e quatorze centavos).

O pedido de efeito suspensivo ativo foi indeferido pelo relator (fl. 76).

É o relatório.

O recurso está voltado contra decisão proferida nos seguintes termos: “*No mais, aduz a autora que firmou com os réus o contrato de locação de imóvel*”

não residencial, com prazo de vigência até 31.04.2023, sendo que a atual situação social e econômica causada pela pandemia (covid-19) na sociedade brasileira tem refletido declínio no faturamento da empresa, tornando impossível pagar o valor do aluguel no valor de R\$ 47.960,27, razão pela qual pugna pela tutela de urgência para a redução temporária do referido valor em 50% (cinquenta por cento), compensando, oportunamente. Sem embargo das alegações da autora, em fase de cognição sumária, reputo prudente aguardar-se a formação do contraditório, razão pela qual postergo a tutela de urgência alvitrada, já que a modificação do contrato deve advir senão da lei, da vontade dos contratantes. Nesse sentido: AGRADO DE INSTRUMENTO APRECIÇÃO DO PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA POSTERGADA PARA DEPOIS DA APRESENTAÇÃO DE RESPOSTA PERIGO NÃO CONFIGURADO CONTRADITÓRIO NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. (TJSP - 9ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2229441-23.2014.8.26.0000; rel. Desembargadora LUCILA TOLEDO; j. 16/06/2015) Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art. 139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM). Cumprido o primeiro parágrafo, citem-se os réus para contestarem o feito no prazo de quinze (15) dias úteis, expedindo-se cartas (...)"

A agravante informa que em 22 de julho de 2011 celebrou com os réus contrato de locação para uso do imóvel localizado na Avenida Santa Monica, nº 415, Mauá, SP, e que o aluguel atual é de R\$ 47.960,27 (quarenta e sete mil e novecentos e sessenta reais e vinte e sete centavos).

Afirma que faz jus à concessão da tutela de urgência para obter a redução do valor do aluguel em face da necessidade de suspensão de suas atividades comerciais e dos prejuízos daí advindos, tudo em razão da pandemia atual, esclarecendo que “no início do mês de março, a Autora iniciou contato com todos os seus parceiros comerciais para negociar suas contas, estendendo prazos e reduzindo preços, implantando em sua empresa uma estratégia para evitar o encerramento da atividade e a demissão de todos os seus funcionários, pois como dito alhures, a crise só está começando. Assim, em 17.03.2020, a Autora entrou em contato com a advogada dos Réus, Dra. Martha, pleiteando a redução em 50% (cinquenta por cento) do aluguel a partir do mês de abril até o mês de dezembro do ano corrente, retomando o pagamento integral do aluguel a partir do mês de janeiro de 2021, com o acréscimo de 50% (cinquenta por cento) do aluguel não pago mês a mês, até a quitação integral do débito. A conversa foi ratificada via e-mail, com cópia para um dos Réus, Sr. André Farnetanne. Entretanto, até a presente data, a Autora não obteve qualquer posição a respeito, se quer abrindo uma porta para uma negociação sadia, com o fim de assegurar o interesse de ambas as relações (Locatícia e Empresarial) Como visto acima, a Autora enfrenta grandes dificuldades em obter qualquer negociação com os Réus, que a obrigam sempre medidas judiciais (já foram duas ações renovatórias), ao invés de firmar um acordo extrajudicial, afastando o litígio do judiciário”.

A concessão da 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 Código de Processo Civil). No entanto, no caso concreto não se mostram evidenciados tais requisitos.

A redução do faturamento durante certo período não constitui motivo de força maior ou caso fortuito a autorizar a redução do valor do aluguel mensal.

Tal pretensão ou mesmo a dilação do prazo para cumprimento de obrigação exige a prática de ato negocial ou a aquiescência do credor, ou ainda, por óbvio, previsão legal.

Conquanto não se desconheça que as atividades comerciais não essenciais estejam suspensas no Estado de São Paulo em razão da pandemia gerada pelo novo Coronavírus (Covid-19), os elementos de convicção não se mostram suficientes, ao menos por enquanto, a permitir a redução do aluguel, assegurando o valor real da obrigação, nos termos do artigo 317 do Código Civil (“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”), sem que antes seja respeitado o contraditório e a ampla defesa.

A par disso, não há também evidência de que a espera pela instauração do contraditório venha a causar prejuízo ou comprometer o resultado útil do processo, considerando que não há notícia de protesto de título e tampouco de propositura de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguel contra a agravante.

A análise mais aprofundada acerca da possibilidade de concessão da tutela requerida está, portanto, reservada ao juízo de primeiro grau, que, após o contraditório e à luz das provas que eventualmente venham a ser produzidas, disporá de todos os elementos de convicção necessários.

Além disso, não há como avaliar neste momento e desde logo que os efeitos das normas baixadas pelo poder público em decorrência da pandemia da COVID-19 são mais maléficos aos locatários de imóveis do que aos locadores.

Conclui-se, portanto, que no momento a controvérsia a ser dirimida está restrita ao cabimento da medida de urgência indeferida, à luz dos requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, os quais não se fazem presentes.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator