



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1007219-98.2020.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Tutela Antecipada Antecedente - Liminar**
 Requerente: **Aprom Empreendimentos Ltda**
 Requerido: **Nunes Consultoria e Venda de Imóveis Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo D'Elia Salvatori**

Vistos.

1. Recebo a petição inicial e aditamento.

2. Trata-se de ação em que **Aprom Empreendimentos Ltda** pretende a concessão da tutela antecipada antecedente em face de **Antônio Souza Lima**, para que sejam suspensos os efeitos da mora, referentes à obrigação locatícia não residencial. Narra que celebrou com o requerido o contrato de locação não residencial em 13.10.2010, com sucessivas e ininterruptas renovações até o presente momento, por meio do qual desenvolve sua atividade de serviço de estacionamento. Aponta que, durante todo esse período, sempre manteve seus compromissos contratuais em dia; contudo, devido aos acontecimentos relacionados à COVID-19, vê-se impossibilitado de manter sua atividade e seus compromissos contratuais. Salienta que, como reflexo da pandemia, o Governo do Estado de São Paulo decretou, em 24.03.2020, a “quarentena”, restringindo o acesso a estabelecimentos comerciais de atividades não essenciais, como a do requerente. Igualmente, a Prefeitura do Município de Osasco expediu o Decreto nº 12.415/20 no mesmo sentido. Assevera que tentou buscar a renegociação do contrato de locação, visando à possibilidade de prorrogação dos pagamentos dos aluguéis mensais, de forma parcelada, quando autorizada a retomar suas atividades, porém não obteve resposta, o que acarretou o não cumprimento da obrigação locatícia que se venceu no dia 13.04.2020. Invoca o art. 317 do Código Civil como sustentáculo normativo para suspender os efeitos da mora, pelo período de duração da pandemia, até a liberação da retomada das atividades empresariais por determinação do Poder Público (fls. 1-5). Juntou documentos (fls. 6-25).

Após decisão de fls. 26, a parte autora aditou a petição inicial para trazer documentação acerca do fluxo de caixa da empresa (fls. 29-42).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

É a síntese do necessário.

A concessão da tutela de urgência depende do preenchimento dos requisitos previstos no art. 300 do CPC, quais sejam, a probabilidade do direito e o risco de dano.

A probabilidade do direito do autor não é de simples delibação. O novo cenário imposto pela COVID-19 lançou desafios em quase todas as áreas, inclusive no Direito, o qual revela algumas dificuldades. Como será visto, o plexo normativo tal como posto contém amarras, verificando-se, também, tratamento não uniforme na doutrina no que tange à situação que se convencionou denominar de “alteração das circunstâncias”, cujas diversas teorias – como a da cláusula *rebus sic stantibus*, da pressuposição, da base do negócio (subjéctiva e objectiva), da imprevisão, dentre outras –, muito embora tenham, em alguma medida, viés evolutivo e aspectos em comum, não são concordantes.

Por exemplo, a teoria da base do negócio, desenvolvida historicamente por P. Oertmann e K. Larenz (cf. Claudio Luiz Bueno de Godoy, *Função Social do Contrato*, 4ª ed., São Paulo, Saraiva, 2012, pp. 72-76), com amplo grau de aceitação, chega a receber críticas ferrenhas, como a de A. Menezes Cordeiro, que declara: “*No termo, a base do negócio não exprime nem uma doutrina portadora de soluções, nem um espaço problemático claro, para o qual se alinhem saídas várias. Desacompanhada de perífrases, a base do negócio, desde os últimos trinta anos, pouco quer dizer. É uma fórmula dogmática vazia*”. (cf. *Da Boa-fé no Direito Civil*, Coimbra, 2011, p. 1.050).

No direito brasileiro, à míngua de disposição geral acerca da possibilidade de revisão contratual no Código Civil de 1916, a doutrina, com o tempo, passou predominantemente admiti-la (cf. Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de Direito Civil – Contratos*, v. III, 17ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2013, pp. 145), sobretudo através de base principiológica (equilíbrio econômico financeiro). Com efeito, declarava San Tiago Dantas: “*Examine-se, pois, a teoria da imprevisão, quanto a indagar-se se assentam esta duas observações gerais: que, ante a inexistência na legislação em vigor, de alguns casos onde manifestamente se pretendem resguardar o equilíbrio econômico das prestações pode-se hoje, admitir no direito civil brasileiro, entre os princípios gerais do direito, o princípio da imprevisão e que não se pode invocá-lo, naqueles casos em que a lei civil ou comercial, expressamente, exclui a aplicação deste princípio, tornando aleatório o contrato por proibir que uma das partes se escuse, alegando mutação das condições econômicas na hora da execução do contrato*”. (cf. *Programa de Direito Civil*, v. II, Rio de Janeiro, Editora Rio, 1983, p. 210).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

Atualmente, do plexo de normas do ordenamento jurídico pátrio, extraem-se duas disciplinas gerais sobre a alteração das circunstâncias, quais sejam, o art. 478 do Código Civil de 2002 e o art. 6º, inciso V, do CDC:

“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. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

Começando pelo último (diploma consumerista), a doutrina comumente reforça que a tese adotada foi a da base objetiva do negócio, impactada tão somente por fatos supervenientes que tornem as prestações onerosas, consoante o magistério de Cláudia Lima Marques: *“A norma do art. 6.º do CDC avança, em relação ao Código Civil (arts. 478-480 – Da resolução por onerosidade excessiva), ao não exigir que o fato superveniente seja imprevisível ou irresistível – apenas exige a quebra da base-objetiva do negócio, a quebra de seu equilíbrio intrínseco, a destruição da relação de equivalência entre prestações (...)”* (cf. *Manual de Direito do Consumidor*, 2ª ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2009, p. 60).

Na hipótese dos autos, não há aplicação da legislação consumerista, devendo o exame se pautar, a princípio, no art. 478 do Código Civil de 2002.

A redação do referido dispositivo contém uma série de amarras, notadamente no que concerne à exigência de extrema vantagem à outra parte contratual, como forma de engessar os contornos obrigacionais tal como lançados no início da contratação, para ressaltar o princípio do *pacta sunt servanda*, no que se revela mais limitativo que o próprio art. 1.467 do Código Civil italiano, sua fonte de inspiração (cf. Orlando Gomes, *Contratos*, 26ª ed., Rio de Janeiro, Editora Forense, 2007, p. 214, nota do atualizador Antônio Junqueira de Azevedo).

Observe-se, ademais, que a norma é voltada à resolução contratual, readequando-se as bases unicamente se a outra parte oferecer a modificação, nos termos do art. 479 do Código Civil (*“A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato”*). Em outras palavras, não haveria possibilidade de modificação que partisse de quem é refém da onerosidade excessiva, o qual apenas poderia pleitear a resolução, para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

que, eventualmente, em seguida, a parte que experimentou vantagem oferecesse a modificação equitativa.

Como forma de abrandamento, busca-se, por vezes, acrescentar ao quadro, como fez a parte autora, a previsão do art. 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”*, a fim de conferir interpretação extensiva da norma, que, historicamente, é destinada a questões afetas ao valor intrínseco da moeda, como em casos de desvalorização cambial. Não existisse a hermética prescrição do art. 478 do Código Civil, a interpretação extensiva me pareceria possível, porém as regras de hermenêutica, respeitado posicionamento diverso de escol, impede, a meu ver, tal conclusão.

Na hipótese dos autos, aliás, em se tratando de relação locatícia, é de se rememorar que existem regras específicas sobre revisão do valor da obrigação, com requisitos próprios e de cunho mercadológico (art. 19 da Lei 8.245/91: *“Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado”*.).

Dependendo da duração da pandemia, e mesmo da readaptação do mercado assim que essa for clinicamente superada, não é absurdo vaticinar uma alteração dos valores do aluguéis, haja vista os efeitos deletérios que já são e principalmente serão experimentados pela economia; contudo, no presente momento, poucos meses do início dos fatos, não é possível juridicamente se pautar em meras previsões, não sendo crível sustentar a alteração dos preços de mercado, de modo que as dificuldades de adimplemento dos aluguéis são ora tidas como passageiras, como, inclusive, foi expressado pela parte autora.

Em paralelo, também não deve ser cogitado que a obrigação se tornou impossível por caso fortuito ou força maior, salvo exceções, ainda mais por se referir a obrigação pecuniária (cf. José Fernando Simão, *O contrato nos tempos da covid-19. Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio*, in https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/8/CF00E104BC035_covid.Pdf, acesso em 03.02.2020). Como salienta Agostinho Alvim: *“Geralmente se diz, e com razão, que a dificuldade de cumprir a obrigação não exonera o devedor (...) a exoneração só se dá quando a dificuldade assume o aspecto de impossibilidade, como no caso que figuramos, ou outros semelhantes, que exigiriam do devedor uma providência fora do comum, ou sacrifícios insuportáveis. É matéria de fato, sujeita ao prudente arbítrio do juiz.”* (cf.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

Da Inexecução das Obrigações e suas Consequências, 5ª ed., São Paulo, Saraiva, 1980, pp. 328-329). A obrigação objetivamente não é impossível de ser cumprida. Mesmo que aparentemente não haja fluxo de caixa e o aluguel era pago com a entrada corrente, qualquer empresa, ainda que pequena, deveria ter algum caixa de emergência, ou, mesmo, se o caso, ser possuidora de linha de crédito para fazer frente às despesas, sendo também papel do Poder Executivo intervir.

Assim, diante das amarras normativas para fins de readequação das bases do contrato (inexistência de extrema vantagem ao locador e inalteração do preço de mercado), e, igualmente, de não ser caso de impossibilidade do cumprimento de obrigação, entendo que a situação dos autos deve ser formulada por outra via, qual seja: o amoldamento do processo obrigacional através do princípio da boa-fé objetiva.

De acordo com a lição ponteana, as obrigações se encontram no plano da eficácia, a qual se estende pelo tempo – não por outra razão, a obrigação é vista por Clóvis do Couto e Silva como um processo. Se, a despeito da quebra da base do negócio jurídico, não se faz possível alterar seus contornos de configuração como forma de reequilíbrio, em razão das mencionadas amarras legais, entendo que é possível afirmar, ao menos, que algumas posições jurídicas obrigacionais, se exercidas formal e indiscriminadamente, em dado momento como o atual, simbolizariam certo abuso.

Com efeito, a atividade da autora, de serviço de estacionamento, encontra-se palpavelmente comprometida, diante do Decreto da Prefeitura de Osasco, de nº 12.399/20, não havendo entrada em seu fluxo de caixa, como se afere dos extratos de fls. 31-39. A locação é não residencial e, por natureza, é atrelada a essa atividade empresarial, sendo de conhecimento do requerido.

Assim, exigir do devedor da obrigação locatícia o cumprimento na sua inteireza, nesse exato momento, e enquanto perdurar as restrições governamentais, especialmente, no caso, o referido decreto municipal, contrariaria o princípio da boa-fé objetiva, insculpido no art. 422 do Código Civil.

Conforme ensina Antunes Varela: “*Só quando o exercício do crédito, em face das circunstâncias, exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé, o devedor poderá legitimamente faltar ao cumprimento, não por impossibilidade da prestação, mas pelo abuso no exercício do direito do credor.*” (cf. *Das Obrigações em Geral*, v. II, 7ª ed., Coimbra, Almedina, 1997, p. 71).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

Conclui-se daí que o princípio atua no plano da eficácia, em certo espaço de tempo do processo obrigacional, para obstar o exercício de parte da extensão da obrigação, retomando, com o fim da restrição governamental, sua possibilidade de exigência. Nesses termos, não se altera a obrigação, e sim apenas paralisa-se parte de sua eficácia, para que, depois, finda a situação especial, possa ser cobrada pelo credor.

A exata medida da “ineficacização” da obrigação não é de somenos dificuldade. Considerando o valor atual do aluguel, de R\$ 7.821,92, reputo que deverá ser obstada, por ora, a metade, passando a ser de R\$ 3.910,50 enquanto o Decreto municipal nº 12.399/20 não perder o efeito, atingindo inclusive o aluguel já vencido do mês de abril/2020. Com o retorno das atividades, as porções que ora estão paralisadas deverão ser acrescidas nos aluguéis subsequentes, sempre respeitada a ordem máxima de R\$ 3.910,50 por mês. A paralisação total do pagamento dos aluguéis, como aparentemente pretendido pela parte autora, não se mostra razoável, pois prejudicaria, agora, em demasia, o locador. Como salientado, deve a requerente buscar linha de crédito, não sendo crível que, pelos longos anos da empresa, conforme descrição da exordial, não tenha havido qualquer lucro acumulado.

Em paralelo, o risco de dano é presumido, uma vez que a mora da obrigação locatícia poderia ensejar o despejo, e macular o nome da empresa no mercado.

Diante do exposto, **defiro parcialmente a tutela de urgência em caráter antecedente**, para suspender os efeitos da mora, conforme disciplina supra, passando os aluguéis desde abril de 2020 poderem ser cobrados somente na extensão de R\$ 3.910,50, enquanto permanecerem os efeitos do Decreto municipal nº 12.399/20, e, posteriormente, as porções paralisadas serem acrescidas nos aluguéis vincendos na ordem máxima de R\$ 3.910,50 por mês.

Cópia dessa decisão serve como ofício, com protocolo a cargo da parte autora.

Diante das especificidades do rito processual, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art.139, VI e Enunciado n. 35 da ENFAM).

Cite(m)-se o(a/s) réu(ré/s), para tão somente formalizar a ciência do teor da decisão no que tange ao início do prazo do recurso cabível.

Passados 15 dias da juntada do A.R. aos autos, certifique a zelosa serventia a existência ou não da interposição de recurso. Somente após, intime-se a parte autora para aditamento da petição inicial no prazo de 15 dias. Na hipótese de não ter havido recurso contra a

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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

5ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0082, Osasco-SP - E-mail: osasco5cv@tjsp.jus.br

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

decisão que concedeu a tutela de urgência, o não aditamento não interferirá na estabilização da decisão, conforme a previsão do art. 304 do CPC.

A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

Intime-se.

Osasco, 04 de maio de 2020.

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