

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 16/18, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3602, Santos-SP - E-mail: santos2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO - OFÍCIO

Processo nº: **1006230-09.2020.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Tutela Cautelar Antecedente - Liminar**
 Requerente: **Buffet Mario Kids Eireli**
 Requerido: **N I - Administração e Locação de Imóveis Ltda.**

CONCLUSÃO

Nesta data, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Titular da 2ª Vara Cível de Santos, **Dr. CLÁUDIO TEIXEIRA VILLAR**. Eu, Ighor Raphael das Neves Amorim, Chefe de Seção Judiciário, mat. TJ 364.446-A, dou fé.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CLAUDIO TEIXEIRA VILLAR**

Vistos.

Nos termos do artigo 305, parágrafo único, do Código de Processo Civil, conheço do pedido como tutela antecipada em caráter antecedente, e não cautelar, pois a providência almejada é mera antecipação do resultado revisional. Não se cuida, assim, de providência acautelatória para provimento final diverso, mas sim da própria antecipação do resultado.

Trata-se de pedido de tutela antecipada em caráter antecedente no qual a autora alega que explora a atividade de buffet e festas infantis, tendo, nesse mister, firmado com a ré dois contratos de locação – um para o imóvel da Av. Ana Costa, 253, pelo locativo de R\$ 15.000,00; e outro relativo ao imóvel da Rua Dr. Oswaldo Cruz, 521, com locativo na ordem de R\$ 17.000,00.

A requerente afirma que sempre arcou com o pontual pagamento das obrigações, porém atualmente se encontra em situação financeira grave, pois em razão da pandemia do Covid-19 (coronavírus), está impedida de exercer sua atividade, notadamente pelo Decreto Estadual que reconheceu estado de calamidade pública em São Paulo, e pelo Decreto Municipal que determinou o fechamento da maioria dos estabelecimentos comerciais, incluindo a autora.

Assim, considerando que todos os eventos que realizaria estão cancelados, sem condições de levantar caixa para suprir as obrigações, pleiteia a tutela antecipada para suspender o pagamento dos alugueis enquanto perdurar a restrição de funcionamento; ou, subsidiariamente, a redução para o percentual para 20% ou 30% do valor ordinário.

A tutela comporta concessão, acolhido o pleito subsidiário, com modulação em seu valor.

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 16/18, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3602, Santos-SP - E-mail: santos2cv@tjsp.jus.br

Em primeiro lugar, registre-se que a judicialização de questões como a aqui exposta, que tendem a se repetir na realidade presente, não pode ser caracterizada com outro papel senão o de pacificação, prezando pela manutenção de relações duradouras e exercendo, caso a caso, a esperada ponderação a fim de encontrar melhor termo para que todos possam superar um momento de crise.

Nesse propósito, resta bem demonstrado, com o alegado e documentado na inicial, que a autora desenvolve atividade econômica única e exclusivamente escorada na realização de festas; atividade essa que, fato público e notório, está absolutamente vedada e comprometida.

Está claro que a normalidade no que toca a essa atividade econômica não se restaura tão rapidamente como pode ocorrer em outras atividades. Ainda que a curto prazo a Administração assim autorize, naturalmente a sociedade ainda demandará algum tempo para recobrar a normalidade, de sorte que o horizonte desenhado na inicial se mostra bastante plausível.

A autora celebrou os contratos de locação que já contam com mais de dois anos, com notícia de regular pagamento pontual, ainda se tratando de valor elevado, também sugerindo que a relação contratual travada entre as partes era saudável e somente influenciada, agora, pela intervenção estatal na continuidade de certas atividades empresariais.

A pandemia do coronavírus e as condutas estatais disso decorrentes amoldam-se, com precisão, ao que se desenha na *teoria da imprevisão*, autorizadora da revisão dos contratos ou, em vez disso, de uma modulação temporária voltada à sua continuidade. Trata-se de evento externo (a que não se deu causa, pois), fortuito e de força maior, modificando a realidade prevista no início da contratação e fazendo do seu objeto excessivamente oneroso (ainda que provisoriamente, repita-se).

Há vasta produção judicial e acadêmica a respeito desses vetores do direito privado, mas sempre girando em torno de premissas que Pontes de Miranda já defendia no sentido de que a base do negócio jurídico é o elemento circunstancial ou o estado geral de coisas cuja existência ou subsistência é essencial a que o contrato subsista. Em outras palavras, **é imperioso, para a manutenção do contrato, que aquelas circunstâncias e seu estado geral também se mantenham.**

Aplicando isso ao caso dos autos, o que se tem é que a circunstância presente reflete diretamente naquela circunstância original da contratação, vale dizer, absolutamente inviável a manutenção de locativo somado na ordem de R\$ 32.000,00 quando presente ato de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 16/18, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3602, Santos-SP - E-mail: santos2cv@tjsp.jus.br

autoridade a vedar exercício da atividade; assim como o inequívoco estrangulamento econômico a fazer supor que hoje, muito provavelmente, será difícil encontrar novo locatário para fazer frente ao valor pactuado e lá iniciar, do zero, a exploração de atividade econômica.

A análise por esse viés sugere que, em razão dos inafastáveis vetores de oferta e procura, o valor locativo comercial também tende a baixar.

Somando uma coisa e outra, a conclusão, à luz da teoria da imprevisão **e da expressa norma dos artigos 478 e 479 do Código Civil**, é a da notória conveniência de equalizar o conteúdo do contrato a fim de permitir sua continuidade. A decisão judicial, nesse aspecto, deve ser enxergada com esse propósito. Negar essa busca seria conduzir à absoluta inadimplência – fato que não favorece a nenhuma das partes.

O comércio se desdobra em formas de manter sua continuidade. O próprio Tribunal de Justiça de São Paulo divulgou, recentemente, medidas gravosas de contingência, cortando verbas, fornecimento de materiais e impondo obrigatória renegociação de todas as locações em vigor, exemplo que se traz apenas a demonstrar ser generalizada a situação de apertura a todos que integram a sociedade.

Daí que se acolhe o pedido subsidiário da autora. A suspensão total dos pagamentos, a priori, mostra-se desmedida. O percentual de 20%, a seu turno, em princípio se revela baixo. Entendo por adequada, neste momento, a redução do locativo para 40% (quarenta por cento) do valor pactuado, pelo prazo inicial de 90 (noventa dias), que implica economia severa para a autora (apta a revertê-la em outras frentes, tais como salários de colaboradores), e ainda assim significar valor bastante expressivo para o locador (R\$ 12.800,00) ao todo.

Ressalto que procedi à consulta no sistema pelo nome da empresa locadora e localizei o processo nº 1009682-61.2019, da E. 11ª Cível local, lá compulsando o contrato social da referida empresa, que tem por objeto a administração de bens próprios e capital social declarado na ordem de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), composto pelo usufruto de aproximadamente 50 (cinquenta) imóveis situados nas mais diversas áreas da cidade, inclusive de elevador valor como Rua Azevedo Sodré, Avenida Washington Luiz, Avenida Francisco Glicério, entre outros – circunstância de bastante relevo por tranquilizar que, neste momento de contingência, a provisória modulação do contrato provavelmente não afetará de forma gravosa a economia da locadora.

Friso também que por ocasião da sentença, na revisional, poderá ser entabulada a diluição dos alugueis glosados para ao longo do contrato. Não se trata, assim, de isenção absoluta e irreversível, mas sim de espécie de moratória a sustar provisoriamente a exigibilidade de parte

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 16/18, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3602, Santos-SP - E-mail: santos2cv@tjsp.jus.br

da contraprestação, mas sem prejuízo de EVENTUALMENTE esse valor glosado ser pago de forma diluída ao credor.

Consigno que a tutela antecipada tem cabimento diante da probabilidade do direito (moldagem dos fatos à hipótese legal de revisão), além do risco ao resultado útil do processo, já que os vencimentos se avizinham e eventual mora poderia causar prejuízo irreversível, tudo com base no artigo 300, caput, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, **CONCEDO** a tutela antecipada, em caráter antecedente, e o faço para reduzir o locativo dos imóveis da Av. Ana Costa, 253, e da Rua Dr. Oswaldo Cruz, 521, em Santos, para 40% (quarenta por cento) dos valores vigente, mantidas as datas de vencimento, inclusive as deste mês de abril, com efeito de pagamento e impeditivo de mora.

Cópia desta decisão serve como ofício que a autora encaminhará à ré, para que viabilize forma de pagamento hábil a respeitar a data de vencimento. Caso não o faça, ou caso crie embaraço qualquer, estará autorizado o depósito judicial da quantia devida, com efeito de pagamento e impeditivo de mora, caso em que a parte ou o Juízo não se responsabilizam por eventuais dificuldades de sistema que impeçam o pronto levantamento pelo credor. Recomenda-se, assim, que o credor forneça conta bancária para pagamento direto ou emita boleto apto a tanto.

Aguarde-se o prazo de estabilização. Se sobrevier recurso, será aberto prazo para aditamento da inicial e formulação de pedido definitivo. Do contrário, o feito comportará direta extinção, o mais se resolvendo em ação voltada à desconstituição da tutela estável.

Intime-se.

Santos, 03 de abril de 2020.

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