



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2172722-11.2020.8.26.0000

Agravante: _____ COMÉRCIO DE ROUPAS E ACESSÓRIOS LTDA

Agravados: Brookfield Brasil Shopping Centers Ltda., Fundação dos Economiários Federais - Funcef, Guantera Empreendimentos e Participações Ltda., ITC Empreendimentos e Participações Ltda e Brookfield Brasil Shopping Centers Administradora Ltda

Interessados: Brascadm Gestao Ltda e Brasc Shopping Centers S.a.

Comarca: São Paulo

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a respeitável decisão que, em ação revisional, indeferiu a tutela de urgência requerida.

Sustenta a agravante, em síntese, que, em função do “Plano SP”, referente à reabertura das atividades econômicas no contexto da pandemia da COVID19, realizou-se um escalonamento para gradual reabertura dos estabelecimentos, reduzindo-se a capacidade de clientes no interior das lojas e do horário de funcionamento dos centros comerciais. Aduz, outrossim, que na atual fase do plano estabelecido, os shoppings estão limitados a receberem 40% da capacidade de clientes e com o horário de funcionamento limitado a seis horas diárias, o que impacta diretamente nas vendas e, portanto, no faturamento dos estabelecimentos. Assim, em razão da diminuição do consumo e queda brusca no faturamento, visando ao equilíbrio do contrato, requer a revisão/redução do pagamento do aluguel mínimo na forma proporcional ao percentual de capacidade e de horário de funcionamento. Invoca a teoria da imprevisão e a onerosidade excessiva do contrato em razão do contexto atual. Requer a concessão da tutela recursal, a fim de ser determinada a suspensão da exigibilidade do pagamento do aluguel mínimo mensal a ser definido pelo julgamento do presente e a modificação da decisão para que o pagamento dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

encargos se dê com abatimento mínimo de 50% de seu valor atual, com a total isenção do pagamento referente ao fundo de promoção e propaganda pelo período que durar o fechamento parcial do centro comercial, ou, subsidiariamente, o pagamento proporcional à fase de reabertura. Ao final, requer seja reformada a decisão, determinando-se o pagamento do aluguel proporcional às fases do “Plano SP”, bem como o abatimento mínimo de 50% em relação ao fundo de promoção e propaganda, pelo período que perdurar a gradual reabertura do shopping center (fls. 01/19).

Em sede de cognição sumária, vislumbra-se a probabilidade do direito alegado, bem como o perigo de dano de difícil ou incerta reparação.

Isso porque, a extensão da situação da pandemia é imprevisível e já há notórios reflexos negativos para alguns setores da economia, como é o caso da agravante, que desenvolve atividade considerada não essencial (comércio de roupas). No mais, deve-se buscar assegurar a função social da empresa e o equilíbrio das obrigações; e aguardar o exercício do contraditório mostra-se, em tese, passível de acarretar prejuízo de grave ou de difícil reparação à agravante.

Assim, em cognição sumária, ***defere-se parcialmente o efeito ativo requerido***, para determinar a suspensão do pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel, a princípio, enquanto permanecer a reabertura gradual do estabelecimento, devendo a ora agravante continuar arcando com as demais obrigações contratuais.

Oficie-se para comunicação, servindo cópia desta decisão como ofício.

Intime-se a parte agravada para oferecer resposta no prazo legal.

Cumpridas as determinações, tornem os autos conclusos.

Intimem-se.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

São Paulo, 28 de julho de 2020

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora