



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Despacho

Agravo de Instrumento Processo nº 2174146-88.2020.8.26.0000

Relator(a): ANTONIO RIGOLIN

Órgão Julgador: **31ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

Vistos.

Invocando a existência de contrato de locação entre as partes, pleiteia a recorrente o deferimento de tutela de urgência para que seja determinado o pagamento do aluguel proporcional para com as fases de abertura do plano de retomada comercial do Estado de São Paulo, da seguinte forma: a) 6,67% do valor do aluguel mínimo vigente para a fase 2; b) 20% do valor do aluguel mínimo vigente para a fase 3; e c) 60% do valor do aluguel mínimo mensal vigente quando alcançada a fase 4. Pleiteia também, no tocante aos encargos comuns, lhe seja concedido um abatimento de no mínimo de 50% de seu valor atual, além do que requer a total isenção do pagamento referente ao fundo de promoção e propaganda pelo período que perdurar o fechamento parcial do centro comercial.

É inegável que efetivamente foi reconhecido o estado de calamidade pública e é notório que, em razão da adoção de medidas restritivas de emergência, direcionadas ao enfrentamento da pandemia da covid-19, em especial o isolamento social, geraram a impossibilidade de utilização adequada do imóvel objeto da locação.

Na hipótese, encontra-se caracterizado o desequilíbrio no relacionamento contratual das partes, em consequência de caso fortuito ou força maior, situação que autoriza identificar, ao menos em princípio, a existência de probabilidade do direito afirmado, pois presente uma situação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que justifica admitir o direito de revisão, por aplicação analógica dos artigos 317 e 422 do Código Civil, considerando, sobretudo, que há impossibilidade de pleno desfrute do próprio objetivo da locação, isto em decorrência das determinações governamentais.

Há, também, inegável situação de risco de dano irreparável ou de difícil reparação, pois a persistência do estado de coisas atual tornará inviável a própria continuidade do contrato. E a medida enseja a necessidade de atuação imediata, diante da gravidade da situação. Porém, a fixação deve atender buscar melhor equilíbrio entre as partes, segundo critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

Assim sendo, considerando presentes os requisitos legais, defiro parcialmente a tutela antecipada em âmbito recursal para, desde já, provisoriamente, determinar a redução ao valor correspondente a 50% do aluguel contratual, a vigorar desde o mês de junho/2020.

No tocante aos encargos e fundo de promoção e propaganda, por se tratar de simples participação em rateio de despesas, não há lugar para qualquer alteração, ao menos por ora.

Comunique-se ao Juízo de primeiro grau.

Anote-se o nome dos procuradores da parte agravada (fl. 138 dos autos principais), que deverá ser intimada, querendo, no prazo legal, apresentar resposta

Int.

São Paulo, 29 de julho de 2020.

Antonio Rigolin
Relator