



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000600930

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 213543696.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado _____.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WALTER EXNER (Presidente) e MILTON CARVALHO.

São Paulo, 31 de julho de 2020.

PEDRO BACCARAT

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2135436-96.2020

AGRAVANTES: Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A;
Fundação dos Economiários Federais

AGRAVADO: _____

COMARCA: São Paulo Foro Regional de Santo Amaro 6ª Vara
Cível

Agravo de instrumento. Locação comercial em Shopping Center. Pedido de tutela provisória de urgência visando à redução do aluguel, quota condominial e contribuição ao fundo de propaganda, em razão da suspensão da atividade comercial no âmbito do enfrentamento da pandemia relacionada ao COVID-19. Indeferimento. Shopping que, espontaneamente, concedeu descontos aos locatários. Inexistência de prova inequívoca do desequilíbrio do contrato que obsta revisão dos descontos. Liminar cassada. Recurso provido.

VOTO n.º 37.285

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra decisão prolatada pela magistrada Doutora Adriana Barrea, que, em ação revisional de aluguel, considerando a interrupção das atividades do *shopping center* no contexto do enfrentamento da pandemia de COVID-19, concedeu parcialmente a tutela provisória de urgência para afastar a necessidade de pagamento do fundo de promoção e do aluguel mínimo, mantidos o aluguel de 7% sobre o faturamento bruto e os encargos condominiais.

2

Insurgem-se as Rés alegando a



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ausência dos requisitos da probabilidade do direito e do perigo na demora, pois concederam grandes descontos aos lojistas: 50% do aluguel mínimo, 50% dos encargos comuns e 100% do fundo de promoção vencidos em abril; 100% do aluguel mínimo, 50% dos encargos comuns e 100% do fundo de promoção vencidos em maio; 100% do aluguel mínimo, 40% dos encargos comuns e 100% do fundo de promoção vencidos em junho. Ressaltam que os rendimentos da Autora provavelmente não sofreram grande redução, pois mantém vendas *on line* por intermédio de seu *site* _____. Apontam obscuridade da decisão agravada, pois não está claro se os encargos condominiais são exigíveis. Pedem o restabelecimento imediato da exigibilidade dos alugueres vencidos entre abril e junho.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

Em abril de 2020 _____, locatária de uma loja do Morumbi Shopping, ajuizou em face de Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A e Fundação dos Economistas Federais esta ação revisional de locativos, não só em razão da interrupção da atividade comercial no contexto do enfrentamento da pandemia de COVID-19, mas também porque os valores cobrados já eram incompatíveis com o mercado antes mesmo da crise econômica.

3

Em 22 de abril o juízo “*a quo*”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prolatou a seguinte decisão: “*defiro em parte a tutela pretendida para determinar a suspensão das obrigações pecuniárias decorrentes do contrato de locação celebrado entre as partes, sendo que o pagamento do aluguel, seja o mínimo reajustável, incidindo sobre o faturamento bruto, o pagamento de condomínio e o pagamento do fundo de promoção, devendo a empresa autora continuar a adimplir o aluguel percentual sobre o faturamento e os encargos condominiais, até a perduração da suspensão das atividades e restrição de circulação de pessoas, sob pena de incidência de multa diária de R\$ 1.000,00*” (fls. 238).

De fato, a decisão contém obscuridade quanto à exigibilidade dos encargos condominiais, mas tudo indica que a magistrada pretendeu manter tal obrigação, aí incluídos os “encargos comuns” (referentes ao pagamento dos serviços de segurança, limpeza e manutenção do edifício) “ar condicionado”, “energia elétrica” e “IPTU”, identificados separadamente nos boletos, mas todos ostentando a mesma natureza de “encargos condominiais”, pois se referem à conservação do próprio prédio.

Em razão do óbice temporário imposto por razões sanitárias à exploração da atividade econômica em *shopping center*, é possível, em tese, cogitar da aplicação da teoria da imprevisão, por se tratar de fato superveniente,

4

excepcional, imprevisível e potencialmente causador de rompimento do equilíbrio contratual, nos termos do art. 317 do Código Civil:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“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”.

Sobre o tema, lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald: *“Na perspectiva da obrigação como processo cooperativo e dinâmico, direcionado ao adimplemento, com a satisfação das legítimas expectativas das partes, há um inegável interesse em adaptar a relação jurídica às vicissitudes que a passagem do tempo produz. Em sua trajetória, a obrigação sofrerá os influxos de novas circunstâncias ambientais, que impedem o aperfeiçoamento do adimplemento da forma como fora concebido pela previsão dos seus protagonistas. O direito subjetivo ao crédito será balizado pela preservação do seu sinalagma, pois a autonomia privada não pode conduzir à injustiça ou à opressão econômica.*

Portanto, as relações obrigacionais duradouras de execução diferida ou sucessiva no tempo portam em seu germe um comportamento anexo emanado da boa-fé objetiva, vazado do permanente dever de revisão do conteúdo da relação jurídica. Evita-se a desproporção manifesta entre as prestações, nas hipóteses em que o seu adimplemento pela forma inicialmente projetada se torne sacrificante e de extrema

5

dificuldade para uma das partes, de acordo com a análise da concretude do caso” (Curso de Direito Civil, vol. 2, 8ª ed., JusPodivm, p. 409).



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Note-se que o decreto foi editado em 22 de março de 2020, e não é excessivo esperar do empresário precauções contra eventuais oscilações do faturamento por curto período, como destacou o eminente Desembargador Arantes Theodoro, desta Câmara: *“à parte aferição valorativa aprofundada do tema, sabidamente descabida nessa etapa, não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar o empresário do pagamento de aluguel pelo imóvel que ocupa. Afinal, cuida-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, isso justamente de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento daquela sorte de obrigação”* (Agravo de instrumento nº 2063701-03.2020, j. 06.04.2020).

Mesmo que observada a possibilidade de recessão econômica por período maior, no caso concreto não é possível observar, em análise perfunctória, o efetivo rompimento do equilíbrio contratual. Isso porque o próprio credor, espontaneamente, concedeu importantes benefícios a seu devedor, com a finalidade de preservar a relação jurídica. Foram concedidos descontos que alcançaram 100% do aluguel mínimo, 100% do fundo de promoção e 50% dos encargos comuns, percentuais que

6

não são insignificantes, pois o *shopping* mantém a obrigação de arcar com os custos da manutenção, segurança e limpeza do prédio, mesmo durante o período em que permaneceu fechado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em suma, a intervenção do Poder Judiciário nos contratos privados deve se dar em circunstâncias excepcionais, em que, observadas as peculiaridades do caso concreto, é flagrante o desequilíbrio contratual, quadro que não se demonstrou.

Note-se que a cassação da liminar não tem o efeito de tonar inaplicáveis os descontos concedidos pelas Rés, que haviam sido condicionados ao adimplemento pontual dos locativos, já que os vencidos em abril, maio e junho foram alcançados pela decisão que antecipou a tutela, somente agora cassada, evidenciando a boa-fé da Autora, que depositou nos autos os valores que entendia devidos (fls. 302/305, 347/348). As diferenças entre os valores pagos e aqueles devidos com aplicação dos descontos serão exigíveis após o trânsito em julgado deste acórdão, anotando-se que eventual parcelamento deve ser negociado entre as partes.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para cassar a liminar.

Pedro Baccarat

Relator

7