



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.  
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo Nº: **1026645-41.2020.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Tutela Cautelar Antecedente**  
 Requerente **[REDACTED]** Requerido **[REDACTED]** e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). FERNANDO HENRIQUE DE OLIVEIRA BIOLCATI

Vistos.

Trata-se de tutela cautelar em caráter antecedente movida por **[REDACTED]** em face de **[REDACTED]** E OUTROS.

Alega a autora, em síntese, que locatária de imóvel dos requeridos, em virtude da pandemia de Sars-Cov-2, teve reduzidos as suas atividades e rendimentos, tornando-se excessivo o valor do aluguel originalmente contratado. Pede a suspensão da exigibilidade dos alugueres durante o período da pandemia, ou até a realização de acordo entre as partes (fls. 1/43).

Determinada a emenda da inicial, para que a autora apresentasse pedido subsidiário, ofertando eventual quantia mínima a ser paga, nos termos do artigo 317, do Código Civil (fl. 46).

A autora manifestou apresentando o montante correspondente a 10% do valor original e propôs, igualmente, que a quantia remanescente seja adimplida em 10 parcelas em conjunto com as prestações vincendas após a reabertura do estabelecimento (fls. 49/51).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

A pandemia do Sars-Cov-2 fará todos experimentarem prejuízo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.  
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

econômico, principalmente no meio privado. Cabe ao Poder Judiciário, portanto, intervir em relações jurídicas privadas para equilibrar os prejuízos, caso fique evidente que pela conduta de uma das partes a outra ficará com todo o ônus financeiro resultante deste cenário de força maior.

Veja-se que não se trata de pedido de revisão do aluguel, apenas de ajustamento excepcional diante de situação de grave crise social e econômica imprevisível às partes, a afastar a limitação temporal do artigo 19, da lei nº 8.245/91.

No caso dos autos, por conta da vigência do Decreto Estadual nº 64.881/2020, segundo o seu artigo 2º, inciso II, está proibida a abertura, ao público, das atividades de restaurante, afetando a autora, prestadora de serviços nesta área e que tem seu estabelecimento no imóvel objeto dos autos; veja-se que em referido dispositivo mantém-se possível a continuidade dos serviços de entrega e "drive thru".

Por sua vez, o aluguel pago pela requerente constitui também fonte de renda para os requeridos, presumivelmente afetados em suas atividades profissionais, conforme as amplas medidas restritivas estabelecidas no Decreto mencionado a várias áreas.

Observe-se que o contrato de locação é bilateral, na medida em que determina prestação e contraprestação a ambas as partes contratantes, quais sejam a disponibilização de bem imóvel mediante o pagamento dos alugueres, comutativo e de execução continuada.

Nesse sentido, incide à relação, especificamente na possibilidade de revisão, o artigo 317, do Código Civil, que determina caber ao juiz, corrigir a prestação quando "por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução", assegurando o quanto possível o valor real da prestação.

Tal revisão depende, pois, da existência de "fato superveniente, diante de uma imprevisibilidade somada a uma onerosidade excessiva" (TARTUCE, Flávio. "Direito civil, v. 2: direitos das obrigações e responsabilidade civil", 8ª ed., Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método; 2013. p. 129).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.  
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

Necessário que se demonstre alteração da base objetiva do contrato, em razão de circunstância excepcional, do momento de sua celebração para o de execução, consistente no pagamento das prestações.

Este é o caso dos autos, na medida em que a pandemia instaurada pela disseminação rápida e global de vírus até então não circulante entre os seres humanos acabou por levar as autoridades públicas a concretizar medidas altamente restritivas de desenvolvimento de atividades econômicas, a fim de garantir a diminuição drástica de circulação das pessoas e dos contatos sociais.

Tal situação ocasionou a queda abrupta nos rendimentos da autora, tornando a prestação dos alugueres nos valores originalmente contratados excessivamente prejudicial a sua saúde financeira e econômica, com risco de levá-la à quebra.

Desse modo, cabível a revisão episódica dos alugueres, com a finalidade de assegurar a manutenção da base objetiva, para ambas as partes, gerando o menor prejuízo possível a elas, dentro das condições de mercado existentes.

Observo que a temática dos aluguéis está sendo levada em alta quantidade ao Poder Judiciário, gerando até decisões de suspensão de pagamento<sup>1</sup>. Ocorre que, no caso em tela, os requeridos são pessoas naturais, presumindo-se, portanto, que a suspensão do pagamento lhes transferirá todo o ônus financeiro do qual a autora busca se livrar.

O pagamento de 10% do valor do aluguel pretendido pela autora implica igual consequência, uma vez que se o faturamento da autora está zerado, pagar 10% do aluguel de R\$ 30.568,60 lhe gerará prejuízo de aproximadamente três mil reais, e prejuízo de aproximadamente vinte e sete mil reais aos requeridos.

Contudo, por ora, de maneira liminar, considerando a alegada queda no faturamento da autora, a possibilidade de adequação de suas atividades para prestação dos serviços de entrega ou retirada, sem que se ocasione dano deveras

<sup>1</sup> <https://www.conjur.com.br/2020-mar-26/juiz-df-autoriza-lojista-shopping-suspender-aluguelminimo>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909.  
 - Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

gravoso aos requeridos, sem prejuízo de eventual revisão após o contraditório, adequada a diminuição do locatício ao montante correspondente a 30% do valor original, perfazendo R\$ 9.170,58

Assim, presentes os requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil, DEFIRO a tutela de urgência, para AUTORIZAR o pagamento de 30% do valor original do aluguel pela autora aos requeridos, no importe de R\$ 9.170,58.

**Vale a presente como ofício a ser encaminhado pelo autor aos requeridos, para cumprimento da medida, devendo comprovar o envio em 2 (dois) dias.**

Na forma do artigo 303, §1º, inciso I, do Código de Processo Civil, deverá o autor aditar a petição inicial, no prazo de 15 dias, formulando o pedido principal, adequando, ainda, o valor da causa.

Int.

São Paulo, 02 de abril de 2020

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