



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000277371

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068208-07.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EATALY BRASIL COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS LTDA., é agravado CAO PATRIMONIAL LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente), CRISTINA ZUCCHI E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 22 de abril de 2020.

GOMES VARJÃO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: **SÃO PAULO – FORO CENTRAL - 19ª VARA CÍVEL**

Agravante: **EATALY BRASIL COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS LTDA.**

Agravada: **CAOA PATRIMONIAL LTDA.**

MMª. Juíza Prolatora: **Camila Rodrigues Borges de Azevedo**

VOTO Nº 34.000

Locação de imóvel não residencial. Tutela cautelar em caráter antecedente. Hipótese em que a locatária almeja a suspensão da exigibilidade dos aluguéis ou a sua redução. Descabimento. A queda, por certo período, do faturamento da locatária, empresa de grande porte, neste momento, não caracteriza caso fortuito ou força maior hábil a autorizar a intervenção judicial no negócio jurídico firmado pelas partes. Possibilidade de negociação dos locativos, a fim de evitar possível resolução do contrato de execução continuada, por força do que estabelecem os artigos 478 e 479 do CC.

Recurso improvido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que, em tutela cautelar em caráter antecedente, indeferiu o pedido da agravante para que, liminarmente, fosse deferida a suspensão da exigibilidade dos aluguéis enquanto perdurar a imposição pelas autoridades de fechamento dos restaurantes ao público em razão da pandemia do Covid-19 ou, subsidiariamente, que os aluguéis fossem fixados em percentual do seu faturamento, inclusive os relativos aos meses subsequentes à reabertura dos restaurantes (fls. 270/272).

Alega a agravante que as suas atividades foram prejudicadas devido à pandemia do novo coronavírus, especialmente com a edição do Decreto Municipal nº 59.285/2020 e do Decreto Estadual nº 64.881/2020. Afirma que, em virtude do fechamento dos seus restaurantes, do cancelamento de eventos agendados e da queda do número de visitantes no estabelecimento, seu faturamento caiu 78%, desde o início da fase aguda da pandemia. Acrescenta que não obteve êxito nas tentativas de negociação com a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravada. Ressalta que a queda não foi maior ainda porque intensificou atividades alternativas, como a venda de refeições por meio de *delivery*. Sustenta que o seu direito está embasado nos artigos 317, 393, 478 e 479 do CC e no artigo 19 da Lei nº 8.245/91. Releva que, além de inexistir até o momento acordo das partes sobre o novo valor dos aluguéis, a quantia vigente de R\$658.750,30 já se mostra superior ao valor do mercado, mesmo antes da pandemia. Aduz a presença dos requisitos que autorizam a tutela antecipada almejada. Sob tais fundamentos, requer a concessão de efeito suspensivo ao presente recurso e a reforma da r. decisão recorrida.

Agravo recebido no efeito devolutivo, a lide está em termos de julgamento.

É o relatório.

As partes celebraram contrato de locação de imóvel não residencial, localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1489 – Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo. Sob a alegação, em breve resumo, de que a pandemia do novo coronavírus provocou a queda do seu faturamento em 78%, a locatária ingressou com tutela cautelar em caráter antecedente, pugnando pela suspensão da exigibilidade dos aluguéis enquanto perdurar a imposição pelas autoridades de fechamento dos restaurantes ao público em razão da pandemia do Covid-19 ou, subsidiariamente, pela fixação dos aluguéis em percentual do seu faturamento, inclusive os relativos aos meses subsequentes à reabertura dos restaurantes (fls. 37/49).

O juiz de origem indeferiu a tutela antecipada pleiteada, o que resultou no recurso ora em exame. Contudo, em que pese aos argumentos da agravante, a r. decisão recorrida deve ser mantida.

Como bem observou a juíza de origem, o contrato de locação envolve empresas de grande porte, inexistindo relação de hipossuficiência de uma em relação à outra. Não se pode ignorar, ademais, que a atividade desenvolvida pela agravante não está totalmente paralisada, por ser



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

considerada essencial.

Sobre o tema, analisa com propriedade o Eminentíssimo Des. ARANTES THEODORO desta E. Corte: *“Com efeito, 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. (...) Mais ainda, a lei nem autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor”*. (TJSP; Agravo de Instrumento 2063701-03.2020.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/04/2020; Data de Registro: 06/04/2020)

Anote-se que o ordenamento jurídico permite a resolução de contratos de execução continuada ou diferida, em virtude de acontecimentos extraordinários ou imprevisíveis, e não a simples suspensão das obrigações assumidas, como pretende a locatária (art. 478 do CC). A locadora pode, ainda, caso queira evitar a resolução contratual, modificar as condições do contrato (art. 479 do CC).

Nesse contexto, a moratória almejada pela locatária ou a pretendida redução do valor dos aluguéis deve ser negociada com a locadora, até mesmo para possibilitar a esta que mantenha as obrigações assumidas perante os seus credores. Neste momento, qualquer interferência do Judiciário mostra-se prematura.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É meu voto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Des. GOMES VARJÃO

Relator