



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 8ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, SALA 108, VILA TERESA - CEP 09606-000, FONE:
 112845-9515, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP - E-MAIL:
 SAOBERNARDO8CV@TJSP.JUS.BR

CONCLUSÃO

Em 22 de abril de 2020, submeto estes autos à conclusão do Doutor **GUSTAVO DALL'OLIO**, MM. Juiz de Direito. Eu, (*Gustavo Dall'Olio*), *Juiz de Direito*.

DECISÃO

Processo nº: **1008520-88.2020.8.26.0564**
 Classe - Assunto: **Tutela Antecipada Antecedente - Liminar**
 Requerente: **Via Varejo S/A**
 Requerido: **Casas Bahia Comercial Ltda.**

Juiz de Direito: Dr. **Gustavo Dall'Olio**

Via Varejo S/A afirma que, desde o dia 21 de março de 2020, a loja situada na Av. Senador Vergueiro 5058/5072, São Bernardo do Campo, **objeto de contrato de locação**, está com as "*portas fechadas*", em razão do Decreto 64.881/2020, Governo do Estado de São Paulo (pandemia - COVID-19). Desde então - continua a petição inicial - "*o estabelecimento não auferir receita*", nem "*se sabe por quanto tempo este cenário perdurará*" (fls. 03).

Neste contexto, de grave instabilidade econômico-financeira, alega o autor que deu início à negociação com o locador, **Casa Bahia Comercial Ltda**, pugnando a isenção do pagamento de aluguel (R\$ 42.752,99) e demais encargos de locação.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
 8ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, SALA 108, VILA TERESA - CEP 09606-000, FONE:
 112845-9515, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP - E-MAIL:
 SAOBERNARDO8CV@TJSP.JUS.BR

O locador, contudo, não concordou com a isenção, motivando o ajuizamento da demanda, para (i) "*suspender a exigibilidade das Verbas, isentando a Autora de seu pagamento durante o período de pandemia de coronavírus; e (ii) subsidiariamente, caso não se entenda pela necessidade de suspensão das Verbas, o que se admite a título meramente argumentativo, que seja determinada a redução em 90% do valor atual, de modo que a Autora seja obrigada a pagar apenas 10% de tal valor; e (iii) em segundo grau de subsidiariedade, que o valor das Verbas seja reduzido em percentual a ser fixado pelo d. Juízo*". Evitar-se-ia, com a diminuição das receitas, a "*(i) demissão de funcionários ou (ii) fechamento da loja*" (fls. 04).

O autor, gigante do varejo, tem 1071 lojas, em todo o território nacional. É titular das marcas *Ponto Frio, Casas Bahia, Bartira, Extra* e *VVAtacado*. Hoje, suas ações, negociadas no Ibovesa, tiveram forte alta de 12,29% (R\$ 7,40). No dia 18 de março de 2020, antes do "*portas fechadas*", a suas ações eram cotadas a R\$ 4,82. Um pouco antes, 12 de março de 2020, o valor era de R\$ 8,50. Ou seja, embora as empresas de varejo tenham sido fortemente golpeadas pela pandemia, porque foram obrigadas a *fechar as portas*, nota-se, pelo desempenho no Ibovespa, que não houve, no arco de março/abril, abalo significativo do seu valor de mercado. Pelo contrário, recupera-se, tem fôlego, concentrando-se, como todas as demais, em outra plataforma de vendas, o *e-commerce*.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
8ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, SALA 108, VILA TERESA - CEP 09606-000, FONE:
112845-9515, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP - E-MAIL:
SAOBERNARDO8CV@TJSP.JUS.BR

Doutro lado, a inatividade, fundamento da demanda, não é longa, nem perene, tanto que já se sinaliza, no âmbito do Governo do Estado de São Paulo, o retorno, ainda que paulatino/gradual, das atividade econômicas.

Ademais, ainda que se diga que a pandemia constitua evento imprevisível, não diviso, no pagamento de aluguel (e demais encargos), fruto de contrato livremente pactuado, obrigatório entre as partes, o requisito da *onerosidade excessiva*, com a correlata/*inexorável extrema vantagem para a outra parte* (art. 478 CC).

Não há, tampouco, *desproporção manifesta* entre o valor da prestação devida (art. 317 CC), que remunera a ocupação do imóvel locado, fruto de equação econômica-financeira estabelecida, de comum acordo, desde junho de 2010 (fls. 104/116).

Não se pode alardear, também, que a não obtenção da tutela de isenção de aluguel pelo Poder Judiciário, no contrato em tela, acarretará a demissão de funcionários ou o fechamento de lojas, porque constitui ônus social/ético de ambas as partes, empresas de grandíssimo porte, prontas a dialogar em pé de igualdade, alcançar a melhor solução para o impasse, repactuando-se, se o caso, o contrato em vigor.

Portanto, **nego** a liminar.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
8ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, SALA 108, VILA TERESA - CEP 09606-000, FONE:
112845-9515, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP - E-MAIL:
SAOBERNARDO8CV@TJSP.JUS.BR

A petição inicial é completa, já identifica o pedido final (fls. 23), de modo claro e objetivo. Dispensa emenda, na forma do art. 303 CPC. Portanto, admito-a, tal como posta, determinando-se o processamento da causa.

Cite-se, por carta, para resposta, no prazo de 15 (quinze) dias, com advertência de que, não o fazendo, será considerado revel, presumindo-se verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor (art. 334 CPC).

Deixo de designar audiência de conciliação ou de mediação, medida que, podendo ser implementada no curso da demanda, melhor se afina com o princípio da *duração razoável do processo* (art. 139 II e VI CPC). O prazo para resposta observará o disposto no art. 355 III CPC.

O processo tramita eletronicamente e a visualização da petição inicial e documentos dá-se por meio de acesso ao sítio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O acesso à íntegra do processo será considerado *vista pessoal* (art. 9º § 1º Lei n. 11.419/2006), providência que dispensa a anexação de papéis e/ou documentos. Para visualização do inteiro teor do processo, segue, em anexo, senha pessoa e intransferível.

Constitui dever das partes declinar, no primeiro momento que lhes couber falar nos autos, o endereço residencial ou profissional onde receberão intimações, atualizando essa informação sempre que ocorrer modificação temporária ou definitiva (art. 77 IV CPC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
8ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, SALA 108, VILA TERESA - CEP 09606-000, FONE:
112845-9515, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP - E-MAIL:
SAOBERNARDO8CV@TJSP.JUS.BR

Int.

São Bernardo do Campo, 22 de abril de 2020.

GUSTAVO DALL'OLIO

Juiz de Direito