



Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 5055376-73.2020.8.13.0024 em 27/04/2020 22:29:49 por PEDRO CAMARA RAPOSO

LOPES Documento assinado por:

- PEDRO CAMARA RAPOSO LOPES

Consulte este documento em:

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

usando o código: **20042722294862500000111791026**

ID do documento: **113122963**

Nº 0024.20.505537-6





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de Primeiro Grau



PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

33ª VARA CÍVEL

5055376-73.2020.8.13.0024

COMARCA DE BELO HORIZONTE

AUTOR (ES): ILCE HELENA BATISTA FARIA RÉU (S): BOULEVARD

SHOPPING S/A

JUIZ PROLATOR

PEDRO CAMARA RAPOSO-LOPES

DECISÃO

Vistos.

Cuida-se de demanda sob procedimento comum que _____, empresária individual, move em face de **BOULEVARD SHOPPING S.A.** em que pleiteia tutela provisória de urgência, nos seguintes termos, ipsisima verba:

A imediata concessão da antecipação de tutela acima pleiteada, para autorizar o pagamento proporcional do aluguel mensal referente ao mês de março para que incida apenas sobre o período em que o shopping center ficou aberto, de modo que os valores já pagos deverão ser restituídos nestes autos. Requer, ainda, que seja determinada a integral suspensão da exigibilidade do aluguel mínimo mensal enquanto vigorar o fechamento do Shopping Center da Requerida, determinado por ordem governamental. Subsidiariamente, a Requerente demanda a este julgador que reduza o valor do aluguel mínimo mensal durante o período indicado, em percentual que entenda razoável, considerando a efetiva impossibilidade de uso do imóvel para o fim a que se destina. Em todo o caso deverá ser mantido o desconto de 20% (vinte por cento) sobre o condomínio e a isenção do fundo de promoção, já concedido pela parte contrária, para todo o período de fechamento do shopping center.

Como causa de pedir, aduziu ser empresária individual e que, desde julho de 2013, mantém no empreendimento do réu uma loja destinada à venda de artigos de vestuário, encontrando-se pontual com as suas obrigações contratuais.

Informou que desde 20/3/2020 encontra-se impossibilitada de exercer suas atividades, à força do Decreto municipal nº 17.304, de 2020 que, diante da pandemia causada pelo COVID-19, suspendeu Nº 0024.20.505537-6



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



os alvarás de localização e funcionamento de atividades que possam ~~potencialmente provocar aglomerações de pessoas, tais como as desenvolvidas em shopping centers.~~

Por isso, prosseguiu, o *shopping center* mantido pelo réu encontra-se com as portas fechadas, impossibilitando-a de exercer sua atividade empresária, e, ipso facto, de pagar suas obrigações contratuais.

Historiou que o réu, sensível à situação excepcional, concedeu-lhe o desconto de 20% (vinte por cento) dos encargos condominiais, a suspensão do aluguel mínimo e a isenção do fundo de promoção referentes ao mês de março, não havendo notícia de que tal proposta venha a se repetir no corrente mês de abril.

A despeito disso, sustentou que no mês de abril certamente não voltará a perceber rendimentos de sua atividade, donde o pedido de tutela de urgência, a fim de que, enquanto persistir a situação excepcional, possa alforriar-se do pagamento do aluguel mínimo [*inclusive com efeitos retroativos para o aluguel de competência de março*] e do fundo de promoção, bem como arcar com as despesas condominiais com a redução de 20% (vinte por cento).

Especa seu pedido nas normas dos artigos 317, 422, 478, 479, 480, todos do Código Civil brasileiro.

DECIDO.

A concessão da tutela provisória de urgência fica a depender da presença simultânea de seus pressupostos inculpidos na norma do artigo 300 do Código de Processo Civil, quais sejam a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Nº 0024.20.505537-6

Na hipótese vertente, verifico que a autora é locatária de um espaço situado no empreendimento tocado pelo réu.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Em virtude do contrato assinado entre as partes, são os seguintes os encargos contratuais em sentido amplo: **a) aluguel mensal** com base no faturamento bruto auferido pelo locatário, assegurado aluguel mínimo reajustável; **b) encargos** [*rateio de todos os encargos e despesas de custeio incidentes sobre o shopping center*]; e **c) fundo de promoção e propaganda**

São notórios e notáveis os efeitos deletérios causados pela pandemia, os quais atingem indistintamente toda a coletividade.

No âmbito da economia privada, algumas atividades e empresas vêm amargando agravos maiores que outras, na medida em que sofrem abrupta minoração de faturamento, enquanto suas obrigações persistem e, em linha de princípio, devem ser adimplidas. Tome-se, à guisa de exemplo, o caso dos pequenos comércios estabelecidos em imóveis alugados, empreendimentos em *shopping centers*, cinemas e outros que tais.

Nesse contexto, espera-se do legislador a edição de normas que disciplinem as relações jurídicas privadas a vigorarem neste período de excepcional gravidade, sendo de se registrar as discussões que já vêm sendo travadas no âmbito da tramitação do Projeto de Lei do Senado nº 1.179, de 2020.

Entrementes, o Poder Judiciário vem sendo chamado para colmatar a lacuna legislativa, sobretudo por meio da aplicação de institutos já previstos no Código Civil brasileiro.

A interferência judicial na economia dos contratos privados é, todavia, supletiva da vontade das partes, e só deve ser acionada em situações excepcionais, devendo os interesses de todos os envolvidos serem sopesados de forma proporcional e equânime, e

Nº 0024.20.505537-6

de forma que sejam sempre escrutinadas as peculiaridades de cada contrato submetido à apreciação judicial.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Tal diretriz encontra agora previsão, de lege lata, no parágrafo único do artigo 421 do Código Civil brasileiro incluído pela Lei nº 13.874, de 2019, segundo o qual “[n]as relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.”

Como bem anota Anderson Schreiber, em percuciente estudo¹, “[n]ão se pode classificar acontecimentos – nem aqueles gravíssimos, como uma pandemia – de forma teórica e genérica para, de uma tacada só, declarar que, pronto, de agora em diante, todos os contratos podem ser extintos ou devem ser revistos.”

As medidas estatais tendentes a evitar a aglomeração de pessoas, e com isso conjurar o risco de que a pandemia possa conduzir ao colapso do sistema de saúde, vêm impondo a todos aqueles que exercem atividades empresárias de compra e venda de produtos e prestação de serviços considerados não essenciais pesadíssimos agravos, na medida em que as projeções de faturamento razoavelmente esperáveis tanto por senhorios e empreendedores quanto por locatários e lojistas, por fatores absolutamente imprevisíveis e de consequências imensuráveis, serão certamente afetadas de maneira lancinante.

Modernamente, a função social do contrato referida no artigo 421 do Código Reale vem sendo compreendida também como imperativo “*que reforça o princípio de conservação do contrato*”,
Nº 0024.20.505537-6

¹ Devagar com o andor: coronavírus e contratos - Importância da boa-fé e do dever de renegociar antes de cogitar de qualquer medida terminativa ou revisional, texto disponível em <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhascontratuais/322357/devagar-com-o-andor-coronavirus-e-contratos-importanciada-boa-fe-e-do-dever-de-renegociar-antes-de-cogitar-de-qualquer-medidaterminativa-ou-revisional>, acessado em 27/4/2020, às 18h00m



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



assegurando trocas úteis e justas” [neste sentido, com supressões decorrentes da síntese, é o Enunciado nº 22, aprovado na Jornada de Direito Civil].

Nos casos específicos em que, por força de comando estatal de conteúdo genérico, tenham sido interditadas determinadas atividades de forma total ou parcial, como vem sucedendo, v.g., com cinemas, teatros, restaurantes e lojas situadas em *shopping centers*, no que tradicionalmente chama-se de *fato do príncipe*, abrem-se as possibilidades da resolução do contrato sem atribuição de culpa e da suspensão pro tempore de seus efeitos, com reflexos em sua economia, opção esta que deve ser a preferida, pois, como predica o Enunciado nº 176 da III Jornada de Direito Civil, “*em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual*”, o que vai ao encontro, da mesma forma, do anelo da conservação dos contratos, como dito acima.

Posta a questão nestes termos, impende perquirir qual a solução a ser adotada pelo magistrado diante da casuística que lhe é apresentada, sensível às peculiaridades de cada espécie de contrato submetida a exame e cômico de que, no mais das vezes, não detém conhecimentos técnicos específicos que possam lhe servir de conforto.

Com efeito, corre-se o risco de que decisões judiciais frutos de juízos de equidade e não amparadas por quaisquer critérios técnicos, ainda que animadas pelo nobre repto de se preservar a empresa, possam servir de fator de combustão involuntária de perniciosos efeitos em mercados muitas vezes sensíveis a

Nº 0024.20.505537-6

pequenas alterações nos diversos elos de suas cadeias, causando indesejável risco sistêmico.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



A meu aviso, a Lei da Liberdade Econômica [~~Lei nº 13.874, de 2019~~] ~~pode servir de importante norte, de modo que o comportamento das partes durante a execução do contrato possa servir de parâmetro que justifique a adoção de medidas transitórias e que perdurem si et in quantum persistirem aquelas situações de anormalidade mercadológica.~~

Nesse eito, o artigo 113 do Código Civil brasileiro, já com a sua redação alterada pelo indigitado diploma normativo, determina que a interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que “*for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio*” e “*corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração*” (incisos I e V)

No caso concreto, do boleto de cobrança referente aos encargos vencidos em 06/4/2020, verifico que as partes acordaram com a redução em 20% (vinte por cento) dos “encargos comuns” e com a suspensão provisória das cobranças do aluguel mínimo mensal e do fundo de promoção e propaganda.

Tais medidas que foram, repito, fruto do consenso dos contratantes, podem trazer algum lenitivo aos agravos que vem experimentando a demandante, salvaguardando, a outro tanto, e tanto quanto possível, os interesses do réu, na medida em que preserva a parcial arrecadação dos encargos comuns [*que poderão ser minorados com a nova situação*], dos valores para fazer face às despesas de ar-condicionado, energia elétrica e seguro, despesas

Nº 0024.20.505537-6

essas que são necessárias à manutenção de seu funcionamento mínimo, enquanto espera o restabelecimento pleno de suas atividades.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Assim, em linha de princípio, a eficácia da presente medida ~~deverá perdurar enquanto vigor o artigo 2º, inciso V do Decreto municipal nº 17.328, de 2020, ou outro que lhe suceder.~~

Quanto aos alugueis pretéritos, entretanto, a demanda ainda carece de dilação probatória, não sendo ocioso lembrar que a tutela de urgência possui, via de regra, eficácia prospectiva.

Nessa ordem de ideias, presentes os pressupostos para a sua concessão, **DEFIRO** parcialmente a tutela de urgência para suspender, enquanto em vigor o artigo 2º, inciso V do Decreto municipal nº 17.328, de 2020, ou outro que lhe faça as vezes, a exigibilidade do aluguel mínimo mensal devido pela autora, bem como do fundo de promoção e propaganda, e de 20% dos encargos a que se refere a Cláusula Sexta do contrato de locação.

Nos termos da Resolução nº 313 do Conselho Nacional de Justiça, pelo período de 30 de março a 30 de abril do corrente ano o Poder Judiciário funcionará em regime de Plantão Extraordinário [com o objetivo de prevenir o contágio pelo novo Coronavírus – Covid 19].

Por sua vez, a Portaria Conjunta nº 952/PR/2020 determinou a suspensão da realização de audiências em casos não urgentes, o que importaria que o presente feito aguardasse o encerramento do prazo para ocorresse o agendamento da audiência de conciliação a que alude o art. 334 do CPC.

Assim, sem olvidar do incentivo à conciliação consagrado no CPC, mas atento aos termos dos mencionados atos, deixo de determinar a realização de audiência de conciliação nesta

Nº 0024.20.505537-6

oportunidade, sem prejuízo de sua designação noutra fase processual.

Por ora, cite-se para apresentar resposta.

P.I.C.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de Primeiro Grau



Em 23 de abril de 2020,

PEDRO CAMARA RAPOSO-LOPES

Juiz de Direito