



22/04/2020

Número: **0812847-47.2020.8.10.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível de São Luís**

Última distribuição : **17/04/2020**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Antecipação de Tutela / Tutela Específica**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
A D R ALIMENTOS LTDA (AUTOR)		ANA CRISTINA BRANDAO FEITOSA (ADVOGADO)	
ADT FOOD ALIMENTOS LTDA - ME (AUTOR)		ANA CRISTINA BRANDAO FEITOSA (ADVOGADO)	
BABY STORE LTDA (AUTOR)		ANA CRISTINA BRANDAO FEITOSA (ADVOGADO)	
M & J RIBEIRO DOS SANTOS COMERCIO LTDA (AUTOR)		ANA CRISTINA BRANDAO FEITOSA (ADVOGADO)	
RONDNEY G. MELO SERVICOS MARITIMOS - ME (AUTOR)		ANA CRISTINA BRANDAO FEITOSA (ADVOGADO)	
S & A COMERCIO E SERVICOS LTDA (AUTOR)		ANA CRISTINA BRANDAO FEITOSA (ADVOGADO)	
R . C . COSTA LOBO FERREIRA - ME (AUTOR)		ANA CRISTINA BRANDAO FEITOSA (ADVOGADO)	
CONDOMINIO EMPRESARIAL DOS GRUPAMENTOS A A F E GRUPAMENTO COMERCIAL (SHOPPING DA ILHA) (RÉU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
30316220	22/04/2020 16:00	Decisão	Decisão

Processo nº 0812847-47.2020.8.10.0001.

Requerente: **A D R ALIMENTOS LTDA (Nome Fantasia: Espaço Goumert Grill).**

Requerente: **ADT Food Alimentos LTDA-MA (Nome Fantasia: Spoleto).**

Requerente: **BABY Store LTDA (Nome Fantasia: Baby Store).**

Requerente: **M & J Ribeiro Dos Santos Comercio Ltda, (franqueado “Loucos por Coxinhas”).**

Requerente: **Rondney G. Melo Lanchonete (Nome Fantasia: Wraps).**

Requerente: **S & A Comercio e Serviços LTDA (Nome Fantasia: Sobrancelhas Designer).**

Requerente: **Tavolla Grill Eireli (Nome Fantasia: Tavolla Grill).**

Requerido: **SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS LTDA. (Shopping da Ilha).**

End: Avenida Daniel de La Touche, número 987, Sala 30, CEP: 65074-115 – São Luís/MA.

Ação: **AÇÃO REVISIONAL c/c PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA.**

DECISÃO

Trata-se de **AÇÃO REVISIONAL c/c PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** ajuizada por **A D R ALIMENTOS LTDA (Nome Fantasia: Espaço Goumert Grill) E OUTROS** contra **SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS LTDA. (Shopping da Ilha).**

As empresas autoras pedem que seja deferida tutela determinando a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do Contrato de Locação descrito, incluindo o pagamento de aluguel; redução do condomínio; isenção do pagamento do 13º aluguel do ano de 2020; e isenção do fundo de promoção e propaganda, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades e restrição à circulação de pessoas advindas da pandemia COVID19; e período subsequente.

É o relatório. DECIDO.

O Código de Processo Civil – Lei nº 13.105/2015, ao regulamentar a tutela antecipada, a insere em modalidade da tutela de urgência, que, por sua vez, é espécie de tutela provisória, conforme se vê de seus arts. 294 e ss.

Dentre as modalidades de tutela de urgência, existem a tutela antecipada, que possui caráter satisfativo, e a cautelar, com caráter preventivo, visando resguardar o direito do autor, antes que seja tarde.

Pontuando o revestimento da concessão da tutela antecipada, pretendida pelos requerentes, em razão da evidente pandemia denominada coronavírus (covid 19), o art. 300 do Novel Diploma Processualista,



prescreve que esta será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. É o chamamo periculum in mora.

No caso em tela os fatos são bem ilustrados, uma vez que é cristalino o entendimento de que há motivo imprevisível, sobrenatural, inesperado, vale dizer que as consequências da metodologia de mitigação e supressão objetivando conter a pandemia na vida cotidiana das pessoas, instituições e empresas em caráter mundial, ainda são desconhecidas, face a inexistência de uma vacina curativa e ou preventiva.

A pandemia poderia até ser previsível para estudiosos e parte da comunidade científica, mas suas consequências são imprevisíveis, quanto a gravidade, consequências e duração. Com isso, o Estado do Maranhão emitiu decreto primeiramente diminuindo o funcionamento dos estabelecimentos de Shopping Center e a posteriori entendeu por suspender as atividades, segundo seu entendimento, com o intuito de diminuir a aglomeração de cidadãos em um mesmo local, seguindo os passos da Organização Mundial de Saúde – OMS, que se revelou muito confusa, desorientada e insegura na medida em que afirmou que o coronavírus não era transmitido entre humanos, o que possibilitou uma maior proliferação da praga; entendimento albergado e seguido pelo Ministério da Saúde do Brasil.

Ademais, é necessário trazer à baila o entendimento do Código Civil insculpido em seu art. 567, verbis:

Art. 567. Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.

O presente dispositivo prevê ser cabível a redução do aluguel em casos supervenientes ao contrato de locação, com o destaque de que o fato gerador não é de culpa do locatário e que o mesmo não pode ser prejudicado por fato novo e excepcional, fora da visão contratual.

É fato que no Brasil diversas decisões vêm sendo tomadas acerca da incidência dessa praga, no tocante ao abatimento proporcional e até mesmo suspensão temporária das cobranças de algumas das obrigações firmadas, uma vez que os lojistas não vêm obtendo qualquer renda em razão da suspensão das atividades dos Shoppings Centers por tempo indeterminado.

Nessa esteira, vejamos a decisão proferida nos autos 1010341-22.2020.8.26.0114 em tramite perante a 5ª Vara Cível de Campinas acerca de fato semelhante:

FATO IMPREVISÍVEL – PANDEMIA DE CORONAVÍRUS – levou o Poder Público a determinar o fechamento dos estabelecimentos comerciais, entre os quais os shopping centers. Trata-se de força maior e não pode o estabelecimento réu se opor à suspensão das atividades. No entanto, durante tal período, a autora, contratante de locação sui generis, tal como é, reconhecidamente, a das lojas dos shopping centers, não gozará de nenhum dos benefícios previstos no contrato original e, ainda, ficará impossibilitada de auferir qualquer rendimento, se vendas virtuais não promover. Assim, não se a figura razoável, num primeiro momento, a manutenção do pagamento dos valores contratuais, que incluíam não apenas a ocupação física do espaço, mas também diversos outros itens: facilidades de estacionamento, para clientes, vigilância, publicidade e marketing, impulso de vendas pela localização específica, entre outros. Eventual reequilíbrio contratual será questão a ser analisada com o mérito. Por ora, sopesando o potencial econômico-financeiro da ré e suas possibilidades de enfrentamento das dificuldades causadas por força maior, e a probabilidade de falência em caso de manutenção dos pagamentos de locação e taxas conexas por lojistas de pequeno e médio porte, SUSPENDO A EXIGIBILIDADE DOS PAGAMENTOS. Na forma do art. 306 do CPC, CITE- SE o réu para apresentar contestação em 5 dias. O autor terá 30 dias para a apresentação do pedido principal. Observe-se que os prazos som ente passarão a ser contados quando revogada a sua suspensão, prevista pelo TJSP e pelo CNJ em razão do caso fortuito (pandemia).

Dado o acima exposto, nota-se que o caso se trata de uma tragédia em todos os âmbitos, o que implica na aplicação do instituto da força maior e não pode o estabelecimento réu se opor à suspensão das atividades, conforme prevê o art. 393 do CPC:



“O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado”.

Ademais, durante tal período, as empresas autoras, contratantes de locação *sui generis*, tal como é, reconhecidamente, a das lojas dos shopping centers, não gozarão de nenhum dos benefícios previstos no contrato original e, ainda, ficarão impossibilitadas de auferir qualquer rendimento, afastando assim a responsabilidade contratual firmada *a priori* entre as partes.

Passo a analisar os requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência cautelar, que primeiramente aponto ser aplicável, visto que o fechamento dos Shopping Center e em particular o Shopping da Ilha, onde as autoras têm o seu estabelecimento comercial, o impacto sócio-econômico da pandemia de covid-19 é fato público, notório e irrefutável, assim como as demais alegações estão comprovadas nos documentos que instruem a presente petição inicial, sendo evidente a probabilidade em parte do direito das empresas autoras; assim como estão presentes a urgência da tutela jurisdicional, eis que os boletos de cobrança (documentos em anexo) já estão prestes a vencer, deixando os lojista sujeitos a aplicação de multa contratual, juros de mora, e, pior, o protesto dos referidos títulos extrajudiciais.

No entanto, é necessário ponderar que nesta fase processual, em que impera a incerteza e sequer foi garantido o contraditório, é caso de apenas afastar o pagamento temporário dos aluguéis mínimos e do fundo de promoção e propaganda, com redução do pagamento do Condomínio.

Ao passo que, em consonância com as diversas decisões em todo o Brasil acerca da matéria, como por exemplo a supracitada de n.º 1010341-22.2020.8.26.0114, no tocante ao pagamento do valor do condomínio, reputo que este não pode ser afastado, uma vez que envolve despesas devidas em razão da manutenção do shopping, no entanto, saliento que este valor será reduzido naturalmente diante da diminuição dos gastos para manter o shopping ‘fechado’ e envolve despesas devidas a terceiros de boa-fé, de acordo com o art. 422 do CPC.

Está plenamente pacificado no direito brasileiro a exoneração do devedor pela flagrante impossibilidade de cumprir a obrigação sem culpa sua. O credor não terá qualquer direito a indenização pelos prejuízos decorrentes de força maior ou de caso fortuito. Esse é o entendimento doutrinário e jurisprudencial pontificado no direito brasileiro, por Maria Helena Diniz e pelos Tribunais Superiores. Essa é a regra contida no supracitado artigo 393 do Código Civil.

O coronavírus que gera a doença cognominada de Covid -19, além de se revelar indomável, se mostrou impossível de evitar ou impedir, até o momento, como estabelece o parágrafo único do referido artigo 393, CC.

A liberdade de contratar prevista no artigo 421 do CC, e que permite às partes a possibilidade de exercitarem a plenitude de vontades em um pacto, não se revela absoluta, está vinculada às normas de ordem pública, impedindo que regras contratuais imponham regimes antidemocráticos, como a escravidão; o contrato deve observar os fins sociais, regras que favoreçam à sociedade como um todo e que não ofusquem a dignidade da pessoa humana. Dentro desse contexto a obrigatoriedade de cumprir os postulados contratuais se relativizam, evitando-se assim a própria falência das autoras.

De mais a mais, diante de uma pandemia em que as autoras, por absoluta força maior, estão impedidas de utilizar o bem contratado, sua fonte de renda através da qual seria possível o cumprimento da obrigação. Acho que seria plenamente razoável e menos oneroso as partes terem sentado para conversar e definir dentro das ponderações de cada um, os efeitos e consequências da tragédia que afeta a todo o mundo, e encontrar um denominador comum e mais benéfico aos contratantes.

Por fim, em atenção ao § 3º, do artigo 300, do CPC, verifica-se que os efeitos da medida de urgência são reversíveis, sendo possível no plano empírico e jurídico restituir as partes ao status quo ante caso proferida sentença de improcedência dos pedidos da partes, diante das garantias contratuais.

Os demais pedidos este juízo entende que não devem ser atendidos nesta medida de urgência.



Assim, constata-se que, no caso em exame, estão presentes os requisitos necessários para a concessão parcial da medida de urgência, razão pela qual, ainda nesta fase de cognição sumária, **DEFIRO EM PARTES O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA**, para DETERMINAR que o Requerido **SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS LTDA. (Shopping da Ilha)** proceda a isenção e consequente suspensão no prazo de 48 (quarenta e oito) horas do pagamento de aluguel, seja ele o mínimo mensal ou não, pelo prazo de 90 (noventa) dias; Fundo de promoção e propaganda, deverá ser suspenso durante o período de fechamento do SHOPPING; bem como determino que seja proibido a aplicação de juros/multa e protesto durante o mesmo período; No que pertine ao pagamento do Condomínio, este deverá ser reduzido a um patamar de 50% (cinquenta por cento) do valor contratado, durante o mesmo prazo acima estabelecido de fechamento do Shopping, haja vista a existência dos serviços de segurança e manutenção, devendo a requerida expedir o boleto ou a forma de pagamento com prazo razoável e sem juros, multa ou acréscimo de qualquer natureza.

O descumprimento desta decisão resultará na aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), limitando-se ao período máximo de 30 (trinta) dias.

_Visando a celeridade processual, tendo em vista que é fato notório que vivemos sob uma pandemia (COVID-19), e que o Tribunal de Justiça determinou a suspensão das audiências em razão da necessidade de isolamento social, com isso deixo de designar audiência conciliação, e determino, assim, a citação do requerido, para, querendo, apresentar Contestação, no prazo de 15 dias, nos termos do Código de Processo Civil, sob pena de serem tidos como verdadeiros os fatos articulados pela parte autora conforme o diploma legal.

SERVE O PRESENTE COMO MANDADO/CARTA DE INTIMAÇÃO E CITAÇÃO.

São Luís, 22 de Abril de 2020.

JOSÉ BRÍGIDO DA SILVA LAGES

Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível do Termo Judiciário de

São Luís da Comarca da Ilha de São Luís/MA

OBSERVAÇÃO: Pelo presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria CITADO (A) de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão, disponibilizadas na internet. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (CPC, artigo 246, V) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, na internet, no endereço: <https://pje.tjma.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> (Número do documento: 30253074), sendo considerado vista pessoal (artigo 9º, §1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestações, etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.





Assinado eletronicamente por: JOSE BRIGIDO DA SILVA LAGES - 22/04/2020 16:00:43

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20042216004376100000028518164>

Número do documento: 20042216004376100000028518164