MODELO DE PETIÇÃO

AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. INEXIGIBILIDADE DE DÍVIDA. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER.

TUTELA DE URGÊNCIA. COVID- CONTESTAÇÃO

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação, endereço e CNPJ), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), vem respeitosamente apresentar sua CONTESTAÇÃO, em face da Ação declaratória de Inexigibilidade de Dívida c/c Obrigação de não fazer com pedido de Tutela de Urgência por ..., já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, pelas seguintes razões de direito adiante articuladas:

I- BREVE SÍNTESE DOS FATOS

1. O autor ingressou com a presente Ação declaratória de Inexigibilidade de Dívida c/c Obrigação de não fazer com pedido de Tutela de Urgência, nos termos do art. 300 e seguintes do CPC, para determinar a suspensão das cláusulas contratuais penais e suspensão da multa contratual de ... alugueis mínimos, e, no mérito, que fosse confirmada a tutela de urgência, para reconhecer a inexigibilidade de cobrança da multa em questão.

2. Alega, ainda, o autor, que o referido contrato foi celebrado com a vigência de ... meses, tendo como início ..., e que supostamente vinha cumprindo o pactuado quanto aos débitos mensais até que sobreveio a crise financeira diante do fechamento das atividades de comércio, decorrentes da Pandemia de COVID-19.

3. A bem da verdade, cabe tecer algumas considerações tendo em vista que o autor deixou de relatar ao D. Juízo *a quo* inúmeros fatos importantes.

4. De fato, em ..., as partes firmaram Instrumento Particular de Contrato de Locação, tendo como objeto a locação de Espaço Comercial n. ..., situado no interior do ... Shopping, onde funcionava a ...

5. Ainda, segundo a autora, foi feita a devolução das chaves em ..., restando somente tratar acerca dos valores em aberto.

6. Ademais, alega a autora, que a ora ré enviou Carta de Cobrança, informando uma dívida de R$ ... (...), sendo R$ ... (...) referentes à multa contratual e R$ ... (...) referentes ao aluguel do mês de ...

7. Nesse sentido, mesmo após inúmeras tentativas de resolver a situação administrativamente e após conceder inúmeros descontos e mesmo assim o autor permanecer inadimplente, o autor ainda assim ajuizou a presente demanda para pedir a inexigibilidade da multa por infração contratual, advinda de contrato de locação, conforme se observa da planilha atualizada de débitos anexada aos autos.

8. Afora isso, ao contrário do que fora alegado na inicial, tem-se que desde o início da paralisação das atividades em razão das medidas de restrição do covid-19, o shopping réu ofereceu inúmeros descontos e até mesmo isenções mensais à autora, tendo concedido isenções no pagamento do aluguel mensal até a competência do mês de ..., ou seja, o shopping isentou a cobrança do aluguel mínimo.

9. Assim, resta comprovado os inúmeros descontos concedidos pela ré ao autor ao longo do período contratual e que a inadimplência do mês de ... fora reconhecida pela própria autora.

10. Ocorre que, em pese a comprovação de que era recorrente o estado de inadimplência do autor, o d. juízo *a quo* entendeu por conceder o pedido liminar para determinar que a ré suspendesse eventuais cobranças relativas à multa por rescisão antecipada prevista contratualmente, de forma a não incluir o nome da autora nos órgãos de proteção de crédito, como podemos observar abaixo:

(...)

11. Desta forma, não merece valia os argumentos do autor, devendo a decisão liminar ser imediatamente reformada para julgar os pedidos inaugurais totalmente improcedentes e, ao final, julgar a presente demanda totalmente improcedente, pelos fatos e fundamentos a seguir narrados.

II- TEMPESTIVIDADE

12. Conforme se observa dos autos, tem-se que a audiência de conciliação designada para o dia ... foi realizada, contudo ainda não fora expedida a intimação para a apresentação da contestação, de modo que não está correndo prazo para a ré apresentar contestação, e mesmo que se considerasse a data da referida audiência, considerando-se o prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação da presente defesa, tem-se como plenamente tempestiva a contestação.

III- DO DIREITO

III.1- DO RECONHECIMENTO DO DÉBITO DA AUTORA. PLANILHA ATUALIZADA DO DÉBITO

13. O autor na inicial reconhece sua dívida referente ao aluguel do mês de ..., que, atualizada, perfaz o valor de R$ ... (...) e ainda a planilha que segue em anexo, apontam os débitos do autor:

(...)

14. O autor, como é cediço, teve inúmeros descontos fornecidos pela ré, inúmeras oportunidades de liquidar seu débito, descontos enormes que reduziam o débito à metade e até mesmo a isenção e mesmo assim permaneceu inadimplente.

15. A bem da verdade, o autor é atualmente devedor da ré no montante exorbitante de R$ ... (...)

16. Ora, D. Julgadores, não pode a ré ser proibida de cobrar o seu crédito do autor que é um devedor contumaz e que não se satisfez com os inúmeros descontos concedidos pela ré.

17. A verdade é que o shopping réu sofreu uma forte queda de faturamento com a pandemia de covid-19 tendo em vista que, como se sabe, permaneceu fechado e teve que conceder descontos aos seu lojistas mesmo tendo que arcar com todos os custos do empreendimento e funcionários, tendo a ré sofrido muito mais do que o próprio autor, de modo que não faz o menor sentido ser a ré impedida de cobrar débito que lhe é de direito, bem como se deve ter como incontroverso o reconhecimento da dívida por parte da autora no valor de R$ ... (...)

III.2- DA AUSÊNCIA DE DOCUMENTAÇÃO PROBATÓRIA DA SUPOSTA CRISE DA EMPRESA

18. Pois bem, compulsando os documentos anexados aos autos para supostamente justificar o pedido de tutela de urgência, tem-se que os mesmos não são suficientes para comprovar o alegado pelo autor.

19. Muito pelo contrário, observa-se que em nenhum momento o autor anexa aos autos qualquer comprovação de queda de faturamento da empresa durante o período de pandemia e após a reabertura dos shoppings, o que seria de fácil comprovação pelo autor, mas o mesmo não o fez.

20. Afora isso, tem-se que em verdade o autor é uma renomada empresa “...” que, como se sabe, é uma grande rede de lojas, de modo que não se pode presumir sem comprovação efetiva documental que a mesma tenha sofrido tão fortemente quanto alega os impactos da pandemia de covid-19.

21. De modo que, tendo os referidos contratos sido pactuados livremente entre as partes, com discussão de suas cláusulas, deve-se prevalecer o princípio da força obrigatória dos contratos e o cumprimento do pagamento de todos os encargos pactuados no referido instrumento, inclusive, da multa por rescisão antecipada do contrato.

22. Ora, ante todo o exposto, tem-se, por óbvio, que a rescisão antecipada por parte do autor se deu em razão da incapacidade de gestão financeira de sua empresa e da inadimplência de encargos locatícios, em nada tendo relação com a presente paralisação das atividades em razão da pandemia de covid-19, tendo esta sido ventilada apenas como desculpa para se alcançar o êxito no pedido liminar.

23. Em sendo assim, requer-se a revogação da liminar concedida e o julgamento de total improcedência da presente demanda.

III.3- DA MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA. DA AUSÊNCIA DE POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO. DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS

24. Imperioso consignar ainda que, resta nítido e reconhecido pela autora na exordial que diante de uma eventual rescisão antecipada do contrato de locação, e em virtude da cláusula previamente estipulada no referido instrumento locatício, acordada por livre disposição das partes, em caso de rescisão antecipada por parte do autor/locatário, haverá a incidência de multa rescisória de ... alugueis mensais mínimos.

25. Nesse sentido, Excelência, faz-se *mister* destacar que em caso de rescisão antecipada do contrato de locação há um requisito essencial que é o pagamento de multa previamente estabelecida no instrumento celebrado, a qual tem o caráter de indenizar o réu/locador, pelo tempo que o imóvel permanecerá vazio, uma vez que, presume-se, será o referido espaço comercial posto novamente em locação.

26. Afora isso, tem-se que no momento que o réu fecha um contrato de locação com o autor ele deixa de poder fechar com outros lojistas.

27. Não é justo, tampouco legal, que em caso de uma eventual rescisão antecipada do contrato de locação, dado causa pelo autor/locatário, seja declarada sem a imposição de qualquer multa que lhe ampare, pois tal pagamento é obrigatório por parte dos autores/locatários, visto que o contrário pode causar enorme gravame à ré/locadora.

28. Diante do exposto, cumpre esclarecer, MM. Julgador, que a Lei n. 8.245/95 prevê, expressamente, que o ajustado entre a locadora e locatária em relação locatícia de shopping center fará lei entre as partes. Senão vejamos:

“*Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center , prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei*.”

29. Nesse sentido, o pleito ora contestado consiste, tão somente, na fixação de multa correspondente à rescisão antecipada, uma vez que, no caso em comento, repise-se, sua fixação é perfeitamente plausível, sendo inclusive de praxe em virtude das regras comuns que regem as relações de locações em shoppings centers.

30. Nota-se, portanto, que a fixação de multa é garantia em lei, inclusive tal lei é específica, devendo ser estabelecida conforme acordado em contrato.

31. Nessa esteira de raciocínio, prevendo o elevado risco de prejuízo ao réu/locador, o legislador preocupou-se em fixar um valor máximo para a multa nos casos de rescisão antecipada do contrato, a qual não poderá exceder os valores do aluguel ainda devidos no prazo de vigência do referido contrato:

“*Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei*.”

32. Tal redação foi dada pela alteração advinda da Lei n. 12.744/12, a qual na maioria das vezes é aplicada aos contratos celebrados na modalidade “*built to suit*”, entre outras espécies de contrato de locação.

33. Nos contratos de locação, usualmente é devido o pagamento de multa pela rescisão antecipada do instrumento particular a que fora celebrado entre as partes, no intuito de que o prazo contratual seja cumprido por ambas as partes.

34. Sendo assim, imperioso ressaltar que o dispositivo acima citado vislumbra claramente que há obrigação por parte dos locatários em pagar a multa pela rescisão antecipada do contrato de locação, não devendo este d. Juízo declará-la sem a devida indenização que foi previamente ajustada.

35. Deve-se ter em mente que as partes estão vinculadas ao contrato que celebraram, em respeito à máxima do *pacta sunt servanda*, onde o contrato faz lei entre as partes, devendo permanecer imaculado e ser exigido seu adimplemento.

36. Nessa esteira, é evidente que o autor tinha pleno conhecimento das regras contratuais, não podendo, neste momento, insurgir-se contra aquilo que livremente pactuou, sendo importante salientar que a cláusula estabelece como referência o valor mínimo da locação.

37. Nesse sentido, indubitável esclarecer que, as partes firmaram contrato de locação, no qual estão previstas todas as condições de utilização do imóvel, inclusive com relação à rescisão do contrato, respeitando os ditames da Lei do Inquilinato e do Código Civil, sendo a conduta do autor uma quebra de relação de confiança e da previsibilidade que se espera ao firmar o contrato.

38. Nesse sentido, não há que se falar em intervenção judicial no contrato em análise, como já reconhecido inclusive pela doutrina e jurisprudência, a exemplo do que se denota no seguinte:

“*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 54 DA LEI DE LOCAÇÕES. COBRANÇA EM DOBRO DO ALUGUEL NO MÊS DE DEZEMBRO. CONCREÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA. NECESSIDADE DE RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA OBRIGATORIEDADE ("PACTA SUNT SERVANDA") E DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS ("INTER ALIOS ACTA"). MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS LIVREMENTE PACTUADAS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Afastamento pelo acórdão recorrido de cláusula livremente pactuada entre as partes, costumeiramente praticada no mercado imobiliário, prevendo, no contrato de locação de espaço em shopping center, o pagamento em dobro do aluguel no mês de dezembro. 2. O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia. 3. Concreção do princípio da autonomia privada no plano do Direito Empresarial, com maior força do que em outros setores do Direito Privado, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa. 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO*.” (REsp 1409849/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 05/05/2016)

39. De todo modo, é perceptível que houve respeito ao princípio do equilíbrio entre os contratantes, pois, ambas as partes são empresas que detinham o real conhecimento de todas as cláusulas do negócio jurídico pactuado, desde a celebração até a execução deste.

40. Cumpre ressaltar, ainda, que o presente negócio jurídico foi pactuado de acordo com a autonomia da vontade das partes, ou seja, a autora tinha liberdade de não o firmar, caso entendesse que as cláusulas nele previstas não eram economicamente viáveis à sua atividade comercial, ou até mesmo negociar para chegar a um patamar bom para as partes.

41. Todavia, escolheu celebrá-lo, devendo agora, cumprir com todas as cláusulas contratuais, pois, durante a vigência do contrato, em nenhum momento o réu/locador deixou de adimplir com seus deveres contratuais.

42. Ainda é certo que a relação aqui discutida está contemplada no art. 54 da Lei n. 8.245/91, Lei do Inquilinato, logo, por se tratar de tema regido por lei específica, todas as contendas que versem sobre relações locatícias em shopping center devem ser solucionadas à luz de tal diploma.

43. Nessa linha de raciocínio, conferir nulidade ou abusividade às cláusulas constantes do Instrumento de Locação e Normas Gerais Complementares em questão, bem como, aplicando o Código Civil prioritariamente, além de se tratar de uma conduta, *data maxima venia*, equivocada sob o aspecto técnico-jurídico, parte de um falso pressuposto ante ao poder econômico do lojista, ora autor, caindo por terra o argumento de que a mesma não dispunha de poder de barganha em relação às cláusulas ajustadas.

44. Sob essa ótica, tal dispositivo acabou por criar verdadeiros contratos “*típicos*” de locação para shopping center, com normas gerais e específicas, como expõe Daniel Alcântara:

“*(i) o contrato propriamente dito, com as estipulações individuais de cada lojista/locatário; (ii) as normas gerais ou cláusulas comuns, que são um conjunto de regras para todos; (iii) o regime interno, qye estipula sobre o funcionamento do empreendimento; e (iv) o estatuto a associação de lojistas (é condição para firmar a locação que o lojista se afilie à associação dos lojistas do shopping – sendo comum o empreendedor/locador ter o maior poder de voto.”*

45. Ora, Excelência, todos esses elementos formam um conjunto de regras para esse tipo de estabelecimento/empreendimento, pelo que todos os seus termos devem ser respeitados em detrimento do *pacta sunt servanda*, bem como, face a livre disposição de vontade das partes no momento em que se deu a anuência.

46. Nesse sentido, ocorrendo a rescisão antecipada do Contrato de Locação pelos Locatários antes do término de vigência, devida é a multa expressamente prevista no Contrato de Locação.

47. Assim também entende a Jurisprudência dos Tribunais pátrios:

“*APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. RESCISÃO UNILATERAL. MULTA CONTRATUAL. DEVIDA. CESSÃO DE USO DE ESTRUTURA TÉCNICA. RESTITUIÇÃO PROPORCIONAL. 1. A locação em shopping Center é um contrato complexo, já que o instrumento congrega cláusulas que nascem não apenas da vontade da lei, mas também da liberdade contratual exercida pelas partes. É dizer, esta relação jurídica atípica, além do contrato de locação propriamente dito, faz com que o lojista se vincule também, por meio de contrato de adesão, junto à empresa proprietária e administradora do shopping, por outros instrumentos, dentre os quais, a cessão de direito de uso de estrutura técnica. 2. O art. 54 da Lei 8.245/91 estabelece que "nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei". Logo, ocorrendo a rescisão contratual da locação pela locatária antes do término de vigência, devida é multa expressamente prevista no contrato de locação. (...)”* (TJDFT- Apel. Cível n. 0039522-11.2013.8.07.0001 – Rel. Des. Gislene Pinheiro – 2ª Turma - DJE : 20/03/2015).

48. Nesse mesmo sentido:

“*APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - LOCAÇAO EM SHOPPING CENTER - PREVALÊNCIA DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS PACTUADAS - INTELIGÊNCIA DO ART. 54 DA LEI 8.245/91 - MULTA CONTRATUAL - REDUÇÃO PROPORCIONAL POR DEVOLUÇÃO ANTECIPADA DA LOJA - INAPLICABILIDADE. A Lei 8.245/91, que rege os contratos de locação, dispõe no art. 54, caput, que "nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei". Constatado que o negócio refletiu manifestação de vontade das partes, não há que se falar em ilegalidade ou excesso na cobrança da multa no equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mínimo vigente à época*.” (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.090154-2/004, Relator(a): Des.(a) José Augusto Lourenço dos Santos , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/11/2018, publicação da súmula em 21/11/2018)

III.4- DA REVOGAÇÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA

49. Em que pese a sustentação fática e os fatos que acometeram o país, a verdade é que o autor não trouxe as provas indispensáveis para a aplicação da Teoria da Imprevisão ao caso, que exige, dentre outros elementos, a prova de que o contrato se tornou excessivamente oneroso para si e extremamente vantajoso para o shopping.

50. Como se sabe, o Código Civil prescreve que os contratos podem ser resolvidos por onerosidade excessiva, quando “*a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação*” (art. 478, CC).

51. Entretanto, além da demonstração do fator externo – evento imprevisível – deve o interessado demonstrar que as prestações se tornaram excessivamente onerosas, a ponto de impedir-lhe de cumpri-las em conformidade com o ajuste, sob pena de não poder pleitear a resolução do contrato ou a modificação da forma de cumprimento.

52. Ocorre que, no caso dos autos, além do autor não ter comprovado a sua queda de faturamento, nem que de fato tenha o contrato se tornado excessivamente oneroso – principalmente, considerando-se os inúmeros descontos já concedidos pelo shopping réu, inclusive, e, muito menos, comprovou qualquer enriquecimento por parte do shopping.

53. Muito pelo contrário, Excelência, é o shopping réu a parte mais prejudicada tendo em vista que está sofrendo inúmeras inadimplências de lojistas, pedidos de descontos, bem como foi obrigado por determinação de ordem pública a paralisar suas atividades durante a pandemia de covid-19.

54. Sendo este mais um motivo para a revogação da decisão liminar concedida, tendo em vista que, em verdade, a ré, assim como o próprio autor alegou na inicial, não deu causa à crise financeira acarretada pela pandemia e sim fora obrigada por determinação do Estado e por medidas sanitárias de saúde pública a fechar o empreendimento, não tendo quanto a isso qualquer culpa ou ingerência.

55. Nesse sentido, a jurisprudência do TJSP:

“*De fato, muito embora sejam surpreendentes os fatos narrados pela autora na inicial no que diz respeito aos suicídios ocorridos no interior do estabelecimento do shopping center no início do mês de março deste ano, estes não justificam o afastamento, em liminar, do direito do credor em inscrever o nome do devedor no cadastro dos órgãos privados de proteção ao crédito, não só por configurar exercício regular de direito, mas porque decorre de lei, como bem demonstraram as agravantes. Ademais, já não há motivo para reduzir ou minorar débitos em sede de tutela de urgência por conta da pandemia de covid-19, tendo em vista que as atividades comerciais presenciais já estão sendo retomadas na região (Ribeirão Preto/SP). Como o objetivo maior da autora é obter isenção de multa rescisória do contrato atípico de locação, e porque não há pactuação expressa de levantamento da multa por conta de fato imprevisível ou de força maior, a questão merecerá debates em contraditório, com exame de provas, o que desmotiva a concessão liminar de suspensão do direito do credor em negativar o nome do devedor*.” (TJSP – AI 2165602-14.2020.8.26.0000 - Relator(a): Jayme Queiroz Lopes- 36ª Câmara de Direito Privado- DJ 27/08/2020)

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO - TUTELA DE URGÊNCIA - JUÍZO - PARCIAL DEFERIMENTO - REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL, RATEIO CONDOMINIAL E FUNDO DE PROMOÇÃO EM 50% - PERTINÊNCIA - PANDEMIA DA COVID-19 - TEORIA DA IMPREVISÃO - INTELIGÊNCIA DO ART. 317 CÓDIGO CIVIL - AGRAVANTE - INSURGÊNCIA - ISENÇÃO OU REDUÇAO DE 90% - IMPOSSIBILIDADE - DESEQUILÍBIRO CONTRATUAL - SITUAÇÃO QUE IMPACTA TAMBÉM O LOCADOR - DECISÃO COMBATIDA - MANUTENÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO. (...) Daí decorre que a revisão de alugueis ou a rescisão contratual é factível e muito provável, ao menos em tese, encontrando ressonância nos ditames da Lei nº 8.245/91 e do Código Civil em vigor. Não obstante, é necessário ponderar que a supressão ou o abatimento consistente das prestações locatícias, tal como sugerido pela Autora, implicaria em lançamento da quase integralidade dos ônus resultantes dessa crise, exclusivamente sobre os ombros do locador, o que não seria correto, máxime em uma locação comercial, onde os riscos do negócio incumbem exclusivamente ao empresário. (...) Contudo, necessário observar que os efeitos da crise não são suportados apenas pelos devedores, mas também pelos credores. A redução do fluxo de pessoas também impacta o agravado, que por sua vez possui despesas com a manutenção do empreendimento, além de gastos com fornecedores, prestadores de serviços que continuaram a atuar nesse período. Assim, necessário pontuar que a suspensão da exigibilidade dos aluguéis seria impor exclusivamente ao locador o ônus de arcar com os prejuízos decorrentes da crise sanitária, o que provoca desequilíbrio contratual. Da mesma forma, não há como reduzir em 90% a cobrança dos aluguéis da forma pretendida, pois onera demasiadamente o locador. O Shopping já retornou à atividade e a agravante tem a oportunidade de prestar serviços visando a recuperar parte do faturamento. A alegada impossibilidade financeira de honrar com os custos da locação, já reduzidos em razão da pandemia, deve ser avaliada no julgamento do mérito da demanda (rescisão contratual).”* (TJSP - AI 2160805-92.2020.8.26.0000- Relator(a): Tavares de Almeida- 27ª Câmara de Direito Privado -DJ 19/08/2020)

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE ALUGUEL NÃO RESIDENCIAL EM RAZÃO DA PANDEMIA DO COVID 19 - DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA REDUZIR OS ENCARGOS FINANCEIROS SOBRE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER - EXISTÊNCIA DE AJUSTES EXTRAJUDICIAIS REDUZINDO AS DESPESAS LOCATÍCIAS - AUTORIZADA AINDA A REABERTURA DE SHOPPING CENTERS COM A RETOMADA DAS ATIVIDADES COMERCIAIS - NÃO PREECHIMENTO DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA TUTELA DE URGÊNCIA- Decisão agravada que indeferiu a tutela de urgência que pretendia a suspensão total, ou subsidiariamente a redução até o limite de 30% dos encargos locativos relativos a loja que o agravante mantém alugada junto ao shopping réu. É cediço os inevitáveis e desastrosos impactos econômicos ocasionados pela pandemia que assola o mundo, principalmente pelo fechamento de estabelecimentos comerciais, como na hipótese dos autos. Assim, em que pesem as notórias e incontroversas dificuldades elencadas pelo agravante, com evidente necessidade de revisão dos termos dos contratos firmados, no caso dos autos, já houve inicialmente a concessão pelo agravado, de descontos nas despesas locatícias, bem assim já foi autorizada a reabertura dos shoppings centers no mês de junho, retornando o autor as suas atividades comerciais. Ausência dos requisitos autorizadores para a concessão da tutela de urgência postulada. Decisão impugnada que não merece reparo. Negado provimento ao recurso*.” (TJRJ – AI 0031616-90.2020.8.19.0000 - Des(a). EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS - DJ 12/08/2020 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)

56. Em sendo assim, ante todo o exposto, resta totalmente descabido os pedidos do autor de rescisão dos contratos sem pagar qualquer ônus, quando, repita-se, a culpa fora única e exclusivamente da mesma na ausência de gestão da loja, pelo o que requer a revogação da decisão liminar concedida e, ao final, o julgamento totalmente improcedente da presente ação.

V- PEDIDOS

57. ***Ex positis***, requer:

a) no mérito, a revogação da tutela de urgência liminar pleiteada para que sejam indeferidos todos os pedidos liminares, bem como seja julgada totalmente improcedente a presente ação, para que seja afastada qualquer condenação em face da ré, seja a que título for, pelas razões extensivamente acima expostas;

b) seja o autor condenado em custas e honorários advocatícios em 20 (vinte) por cento sobre o valor da causa em caso de improcedência do feito;

c) a produção de provas em direito admitidas.

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)