

# BOLETIM DE JURISPRUDÊNCIA CÍVEL E EMPRESARIAL COVID-19

EDIÇÃO Nº 02  
Semana de 06/04 a 10/04/2020

CORONAVIRUS

WWW.CSMV.COM.BR



Apresentamos a seguir um compilado de algumas das principais decisões judiciais publicadas na semana em referência, no intuito de auxiliar no acompanhamento do posicionamento dos tribunais brasileiros em questões cíveis e empresariais decorrentes da pandemia de COVID-19.

## 1. **Locação Comercial. Possibilidade de Redução dos Alugueres.**

Processo nº 1026645-41.2020.8.26.0100, da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP: Trata-se de tutela cautelar antecedente movida pela locatária de imóvel comercial, alegando que, em razão do COVID-19, teve suas atividades e rendimentos reduzidos, tornando-se excessivo o valor do aluguel originalmente contratado, motivo pelo qual requereu a suspensão da exigibilidade dos alugueres durante o período da pandemia, ou até a realização de acordo entre as partes. Considerando que a locatária não excluiu a possibilidade de negociação dos valores, o Juízo determinou a emenda à inicial para que ela apresentasse, de forma subsidiária, o montante que pretendia pagar pela negociação do aluguel, em respeito ao artigo 317 do Código Civil.

Após a emenda a inicial, a locatária propôs o pagamento de 10% do valor original do aluguel. Na decisão que deferiu a tutela de urgência, o Juízo destacou que cabe ao Poder Judiciário intervir em relações jurídicas privadas para equilibrar os prejuízos, dessa forma aplicou o artigo 317 do Código Civil, esclarecendo que *“não se trata de pedido de revisão do aluguel, apenas de ajustamento excepcional diante de situação de grave crise social e econômica imprevisível às partes, a afastar a limitação temporal do artigo 19, da lei nº 8.245/91”*.

Isso porque houve a alteração da base objetiva do contrato *“na medida em que a pandemia instaurada pela disseminação rápida e global de vírus até então não circulante entre os seres humanos acabou por levar as autoridades públicas a concretizar medidas altamente restritivas de desenvolvimento de atividades econômicas”*, ocasionando *“a queda abrupta nos rendimentos da autora, tornando a prestação dos alugueres nos valores originalmente contratados excessivamente prejudicial a sua saúde financeira e econômica, com risco de levá-la à quebra”*.

O Juízo ponderou, no entanto, que os locadores eram pessoas físicas, presumindo que a suspensão dos aluguéis ou o pagamento de apenas 10% (dez por cento) do valor do aluguel lhe transfeririam todos os ônus financeiros do contrato.

Dessa forma, deferiu a tutela de urgência para autorizar a locatária a realizar o pagamento de 30% (trinta por cento) do valor original do aluguel, sem limitar o tempo da medida.

## 2. **Locação Comercial. Impossibilidade de Aplicação de Moratória pelo Judiciário.**

Agravo de Instrumento nº 2063701-03.2020.8.26.0000, da 36ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP: *“EMENTA – Locação de imóvel comercial. Tutela de urgência destinada a suspender a exigibilidade dos aluguéis em face da quarentena decorrente da pandemia por COVID-19. Descabimento. Moratória que pelo regime legal não pode ser imposta ao credor pelo Juiz, devendo decorrer de ato negocial entre as partes ou por força de especial disposição legal. Evocação do caso fortuito e força maior que tampouco autoriza aquela medida. Cabimento, porém, da vedação à extração de protesto de título representativo do crédito por aluguéis. Recurso parcialmente provido”.*

Trata-se de decisão unânime da 36ª Câmara de Direito Privado em agravo de instrumento interposto pela locatária de um imóvel comercial, pleiteando a reforma da decisão que indeferiu a tutela de urgência requerida em caráter antecedente formulada com o fim de suspender por ao menos 4 (quatro) meses os efeitos das cláusulas contratuais relativas ao pagamento dos alugueis e garantias locatícias, em razão da pandemia de COVID-19, que configuraria hipótese de caso fortuito ou força maior.

Na decisão o relator, Des. Arantes Theodoro, entendeu que a moratória requerida pela locatária em face da quarentena não pode ser imposta ao credor pelo juiz, bem como que a redução de faturamento por certo período não pode ser considerada força maior ou caso fortuito.

O Relator decidiu ainda que *“nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478 do Código Civil) ou postular a readequação do “valor real da prestação” (artigo 317), mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o artigo 393 da lei civil”,* bem como que *“a dilação do prazo para cumprimento de obrigação só pode ocorrer por ato negocial, portanto com a aquiescência do credor, ou por força de especial disposição legal como ocorre, exemplificativamente, no caso do artigo 916 do CPC”.* Assim, entendeu que a lei não autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor.

Por fim, o pedido de tutela foi parcialmente deferido apenas a fim de impedir o locador de registrar protesto em face da locatária, em razão da ausência do pagamento.

A referida decisão é importante pois, além de ser a primeira manifestação de segunda instância sobre o tema, contraria diversas decisões de primeira instância que têm sido proferidas nos últimos dias.

Será preciso aguardar para verificar como as outras Câmaras do Tribunal de São Paulo se comportarão sobre o assunto, principalmente sobre os critérios para a revisão dos contratos de locação, matéria que não foi objeto da presente decisão

## 3. **Locação Comercial. Teoria da Imprevisão.**

Processo nº 1006230-09.2020.8.26.0562, da 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP: Trata-se de tutela cautelar em caráter antecedente movida pela locatária de dois imóveis comerciais, em razão do impedimento do exercício de suas atividades empresárias por conta da pandemia de COVID-19

ter tornado sua situação financeira precária. Com base nestes fatos, a locatária requereu a suspensão do pagamento dos aluguéis enquanto perdurar a restrição de funcionamento, ou subsidiariamente, pela redução de pelo menos 70% (setenta por cento) do valor original pelo mesmo período.

Em sua decisão o Juízo entendeu que a pandemia trata de evento externo fortuito e de força maior, fazendo com que o objeto do contrato de locação torne-se excessivamente oneroso.

Dessa forma, aplicou a teoria da imprevisão (citando os artigos 478 e 479 do Código Civil) deferindo o pedido subsidiário da tutela antecipada, reduzindo-o para 40% do valor original do aluguel, justamente para sustar provisoriamente a exigibilidade de parte da contraprestação, sem prejuízo de eventualmente esse valor ser pago de forma diluída ao locador. Não foi fixado prazo para encerramento do período de redução.

Agravo de Instrumento nº 2061905-74.2020.8.26.0000, da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do TJ/SP: Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de tutela realizado pela agravante (ora autora) para o diferimento de certas parcelas do contrato de cessão de quotas, na ação revisional do mencionado contrato, em razão da pandemia de COVID-19.

Em sua decisão, o Relator entendeu que se aplica ao caso em tela a teoria da imprevisão, que possibilita a revisão contratual em hipóteses de ocorrência de situações excepcionais, que não poderiam ser previstas ou reguladas pelas partes. Diversas medidas do Poder Administrativo, decorrentes da pandemia, impactam financeiramente grande parte da população e negócios jurídicos.

Em razão dessa situação excepcional, o Relator deferiu parcialmente o Agravo de Instrumento para que o valor das três parcelas mensais indicadas seja diferido em dez prestações mensais.

#### **4. Assembleia Geral de Credores realizada por Videoconferência.**

Processo nº 5020185-14.2020.8.21.0001, da Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da Comarca de Porto Alegre/RS: O MM. Juízo deferiu o pedido da empresa recuperanda em realizar a Assembleia Geral de Credores virtualmente, observando as metodologias e protocolos indicados pelo Administrador Judicial para dar a maior publicidade possível ao ato.

#### **5. Fornecimento de Energia. Caráter Essencial. Impossibilidade de Suspensão.**

Processo nº 1013816-85.2017.8.26.0309, da 5ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP: Trata-se de ação de obrigação de fazer em face de fornecedora de energia elétrica que teria cortado o fornecimento à autora em razão da falta de pagamento.

Em sua decisão, o MM. Juízo destacou que, em sede de normalidade, o pedido seria improcedente. No entanto, em razão da pandemia de COVID-19, a ANEEL editou a Resolução Normativa nº 878/2020

na qual, em seu art. 2º, prevê a vedação da suspensão do fornecimento de energia elétrica em razão do inadimplemento de unidades consumidoras.

Ainda, a D. Magistrada mencionou trecho da decisão proferida nos autos da Ação Civil Pública nº 5004662-32.2020.4.03.6100, pela 12ª Vara Cível Federal de São Paulo, em 02/04/2020, a qual reitera que o fornecimento de *“luz, água, telefone e gás dispensa explanação quanto ao seu caráter essencial, inclusive, a suspensão desses serviços pode agravar a pandemia ou mesmo tornar inviável medidas como o distanciamento social, cabendo aos órgãos competentes assegurar o seu fornecimento em caráter geral, diante da situação pela qual passa o País”*

Em razão disso, a ação foi julgada procedente, determinando-se que a ré forneça energia elétrica no imóvel onde reside a autora.

#### **6. Suscitação de Dúvida. Prorrogação do Procedimento para Habilitação para Casamento.**

Suscitação de Dúvida nº 0003785-18.2020.8.26.0309, da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Jundiaí/SP: Trata-se de procedimento de suscitação de dúvida apresentado pelo 2º Cartório de Registro Civil da Comarca de Jundiaí, relativo à habilitação de um casamento agendado para o dia 11 de abril de 2020, sem custo adicional, em razão da pandemia de COVID-19.

O Cartório entende que, como está prestando serviços, mesmo que em expediente reduzido, não deve ser aplicado o art. 2º do Provimento CG nº 08/2020, o qual prevê a suspensão dos prazos para a prática dos atos notariais e de registro, incluindo-se a habilitação para casamento.

O MM. Juízo entendeu que, não havendo suspensão do expediente do Cartório, não há o que se falar em suspensão do prazo do procedimento de habilitação de casamento. No entanto, em razão da pandemia de COVID-19, e do prazo de prorrogação trazido pelo Provimento CG nº 08/2020, o D. Magistrado autorizou a prorrogação do prazo para agendamento do casamento por 30 (trinta) dias, contados da publicação dessa decisão.