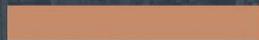


MERITÍSSIMO DESEMBARGADOR RELATOR LUIZ CESAR MEDEIROS - 5ª
CÂMARA CÍVEL DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA



AGRAVO INTERNO



MATHEUS SANTOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

ÍNDICE

Clique nos tópicos abaixo
para navegar pela peça.

1. DA SÍNTESE DA DEMANDA

Página 05



2. DA NATUREZA JURÍDICA E DO OBJETO DO CONTRATO A SER REVISADO

Página 08

3. DA FUNÇÃO SOCIAL E DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA

Página 10

4. DA DEPENDÊNCIA EMPRESARIAL

Página 11

5. DOS MOTIVOS DA REFORMA DA DECISÃO QUE CONCEDEU EFEITO SUSPENSIVO
AO FEITO – **FUNDAMENTOS DA LIMINAR**

Página 16

6. CONCLUSÃO

Página 20

INTRODUÇÃO



Aproxime seu celular do QR-Code para visualizar um vídeo rápido, explicativo sobre a **liminar** pleiteada nos autos. Ou, se preferir, acesso o link pelo Youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=P2aZWH20Op4&t=2s>

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. [REDACTED]

PROCESSO DE ORIGEM N. [REDACTED]

RECORRENTE: [REDACTED]

RECORRIDO: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], já qualificado, representado pelos advogados que ora subscrevem, vem diante da douta e sábia presença de **VOSSA EXCELÊNCIA**, interpor **AGRAVO INTERNO** em face da respeitável Decisão Monocrática que concedeu efeito suspensivo ao presente Recurso, com supedâneo no Art. 1.021 do CPC e seguintes, pelos fundamentos a seguir expostos:

Esclarece que o presente Agravo preenche todos os requisitos de interposição, sendo adequado e necessário, haja vista a inteligência do Art. 1.021 do CPC.

Da mesma forma, é tempestivo, tendo em vista que a decisão monocrática em tela foi proferida em 22 de maio de 2020, e ainda não houve sua publicação.

Assim, em conformidade com as razões que seguem anexas, requer o recebimento e provimento do presente Agravo Interno, por ser medida de Justiça.

Florianópolis/SC, 08 de julho de 2020.

MATHEUS SANTOS
OAB/SC 21.685

MARIANE NEUHAUS COLIN
OAB/SC 45.244

RAZÕES DE AGRAVO INTERNO

EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA COLENDIA 5ª CÂMARA DE DIREITO CÍVEL DOUTOS JULGADORES

1. DA SÍNTESE DA DEMANDA

Trata-se o caso de ação revisional de contrato de aluguéis, pactuada entre empresas, sendo a locadora um *Shopping Center*, e a locatária, lojista instalada no estabelecimento *shopping*. O contrato foi celebrado em 14 de março de 2019, sendo rigorosamente cumprido, por ambas as partes até março do corrente ano, quando instaurou-se a pandemia causada pelo COVID-19.

Fato público e notório são as diversas implicações trazidas pela pandemia, ensejando medidas em caráter emergencial pelo governo do Estado de Santa Catarina, entre elas, o fechamento dos *shopping centers*.

As implicações econômicas das medidas de combate ao COVID-19 são publicamente conhecidas, especialmente no âmbito do Poder Judiciário, o qual, desde o início da crise pandêmica atua no sentido de dirimir os conflitos e solucionar as questões com o mínimo impacto possível, tarefa esta que vem alcançando resultados impecáveis.

Pois bem, diante de tais circunstâncias e, tratando-se de empreendedora de pequeno porte (EIRELI), a Recorrente não conseguiu manter seu fluxo de caixa, já que estava com suas atividades paralisadas, não conseguindo arcar com sua parte no contrato, qual seja, o pagamento do aluguel, condomínio e do fundo de promoção. Note-se que, mesmo com os descontos apresentados pela Recorrida, a Recorrente não conseguiu pagar as contas em dia, pois, não dispõe de fluxo de caixa suficiente.

Além disso, possuía despesas com funcionários, os quais sustentam suas famílias, e também, o sustento dos próprios sócios e seus familiares, já que se trata de empresa de pequeno porte, de onde retiram seus rendimentos. **Infelizmente, de um total de 6 (seis) funcionários, já teve que proceder a demissão de 3 (três).** Note-se que, uma vez que a empresa não estava operando, esta não tinha receita, e, portanto, impossível arcar com as despesas referentes ao contrato em questão.

Buscando resolver a situação, e utilizando de boa-fé, propôs ação de revisão de contrato, onde pleiteou em caráter liminar a coibição da negativação de seu nome em razão da inadimplência contratual adquirida nos meses de março à dezembro de 2020; a minoração do valor do aluguel para 2,5%, sem cobrança de aluguel mínimo ou a cobrança de aluguel provisório no patamar de 50% do pactuado, isenção do pagamento de fundo de promoção, isenção do pagamento do 13º aluguel, cobrança de condomínio proporcional pelos dias de fechamento, e alteração do pagamento do aluguel para o décimo quinto dia após a abertura do *shopping*.

O Juízo de primeiro grau deferiu a liminar pretendida no seguintes termos:

“Ante o exposto, DEFIRO PARCIALMENTE o pedido de tutela de urgência para:
A) DETERMINAR a redução do percentual de 50% sobre o aluguel mínimo mensal, com as atualizações de cada parcela;
B) DETERMINAR a redução do percentual de 50% sobre a taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP), com as atualizações de cada parcela;
C) DETERMINAR a abstenção de inscrição do nome da parte autora nos cadastros de proteção ao crédito decorrentes da relação locatícia mantida com a requerida enquanto perdurarem os efeitos da pandemia;
Ressalto que tais determinações deverão permanecer até o mês de setembro do corrente ano, oportunidade em que as medidas poderão ser novamente avaliadas, a depender do futuro cenário econômico.
Por derradeiro, também destaco a viabilidade do shopping convencionar com os demais locatários acerca do ônus financeiro a ser suportado por todos, de modo que eventual redução de valores, alcance a todos os lojistas de forma igualitária.
DEFIRO PROVISÓRIAMENTE o benefício da gratuidade judiciária, que deverá novamente ser analisado após o término dos efeitos da pandemia. Anoto, outrossim, que a resolução CM nº 3, de 13 de março de 2019, regulamenta o parcelamento de Taxa de Serviços Judiciais. [...]”

Devidamente citado, e inconformado com a tutela de urgência deferida nos autos, o Recorrente interpôs o presente agravo de instrumento, buscando a reforma da decisão, alegando inicialmente que não é possível revisar o contrato em questão, pois não se aplica a Teoria da

Imprevisão prevista no Código Civil aos contratos de locação, em razão da especialidade da Lei n. 8.245/91.

Alegou ainda que, mesmo que se permitisse a revisão, com base na teoria da Imprevisão, esta não poderia ser aplicada no caso em comento, pois para que houvesse a revisão contratual, deveria haver um desequilíbrio contratual, e uma das partes, auferir extrema vantagem. Alega que, o *Shopping Center* também está sofrendo prejuízos em razão da pandemia, pois também manteve suas portas fechadas, e, portanto, não está tendo nenhuma vantagem econômica (sic).

Com relação à legislação especial que trata da locação, alega que não é possível a revisão, inicialmente porque a lei prevê o prazo de carência de três anos nas locações comerciais, e ainda, estabelece um limite mínimo de minoração dos aluguéis, o qual não foi respeitado pela decisão liminar. Por fim, alegou que concedeu ao Recorrente os descontos proporcionais aos meses de março, abril e maio de 2020.

O nobre Relator recebeu o recurso, e concedeu o efeito suspensivo da tutela de urgência deferida em primeiro grau:

“No cenário descrito não há que falar em vantagem excessiva do requerido no contrato de locação, havido entre as partes, não subsistindo razão, portanto, para intervenção judicial no valor da contraprestação convencionada, o que demonstra a probabilidade do direito alegado pela agravante.

O perigo do dano, por sua vez, consiste no fato de que a redução liminar do aluguel acarreta desproporção na relação jurídica existente, onerando de forma despropositada o agravante e, conseqüentemente, os demais condôminos que acabarão arcando com os prejuízos por ele suportados.

Portanto, comprovada a verossimilhança das alegações e como a decisão recorrida acarretaria dano de difícil ou impossível reparação deve ser concedido efeito suspensivo ao recurso.

III- Ante o exposto, deferido o efeito suspensivo ao recurso.”

Ocorre que, ao contrário do que foi deferido na r. decisão, a parte que poderá sofrer dano irreparável ou de difícil reparação é o Recorrente, como restará demonstrado nas razões a seguir expostas, devendo ao final, ser reformada a decisão ora querreada.

2. DA NATUREZA JURÍDICA E DO OBJETO DO CONTRATO A SER REVISADO

O Recorrido alega a impossibilidade de revisão contratual em razão da Teoria da Imprevisão, tendo em vista que o contrato em questão é um contrato de locação, e portanto regido por lei especial, qual seja, Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), não podendo incidir sobre ele as regras do Código Civil, pois, “lei especial prevalece sobre lei geral”. Entretanto, o caso merece uma análise mais aprofundada a fim de esclarecer o equívoco contido nesta afirmação.

A Lei n. 8.245/91, em seu artigo 54 assim dispõe:

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. (Grifos nossos)

Pois bem, devido as peculiaridades das locações de espaços em *shopping centers*, a legislação específica, fez questão de destacar que **PREVALECERÃO AS CONDIÇÕES LIVREMENTE PACTUADAS NOS CONTRATOS RESPECTIVOS**. E isso tem um simples motivo: **OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE SHOPPING CENTER TEM NATUREZA JURÍDICA DE CONTRATO EMPRESARIAL**.

Melhor explicando, todas as atividades de um negócio exigirão algum tipo de contrato, os quais podem ser regulamentados sob diferentes regimes jurídicos. Assim, os contratos empresariais são os acordos firmados entre empresas e legalmente são regidos pelo regime de Direito Comercial, estando sujeitos às normas do Código Civil.

A característica mais marcante desses contratos é, sem dúvida, a grande liberdade que as partes possuem para adequar o conteúdo do negócio às suas necessidades comerciais, prevalecendo, via de regra, as cláusulas livremente negociadas e a extensão dos direitos e obrigações conforme determinado pelos contratantes.

Resta claro então que, no caso em comento, em que pese o objeto do contrato ser a locação de espaço físico no *Shopping Center*, a natureza jurídica do contrato é empresarial, uma vez que se trata de empresas que pactuaram de acordo com seus interesses comerciais.

Nas palavras de Fábio Ulhoa Coelho¹:

O Código Civil de 2002, seguindo a inspiração do *Codice Civile* italiano de 1942, adotou a teoria da empresa como critério delimitador do regime jurídico empresarial e tentou unificar o direito privado, abrangendo em um único diploma legislativo tanto as normas do direito civil quanto as normas nucleares do direito empresarial. Embora isso não tenha retirado a autonomia do direito empresarial, é fato que, pelo menos no campo obrigacional, os contratos cíveis e empresariais passaram a ter uma mesma disciplina legal, constante do CC.

Portanto, descabida a alegação de que não se pode revisar o contrato celebrado entre as partes, visto que ele é regido pelas normas de Direito Civil, incidindo, portanto, o disposto no artigo 317 do Código Civil.

Outro ponto que merece destaque é a alegação do Recorrido, no que diz respeito à redução de valores constante no art. 68 da Lei do Inquilinato. Pois bem, segundo o Recorrido, ainda que fosse possível a revisão contratual, esta deveria se processar pelo disposto na legislação específica, devendo para tanto haver transcorrido o prazo contratual mínimo de três anos e o aluguel provisório, não poderia ser inferior à 80% do valor original.

Ora, o próprio Recorrido concedeu, de forma espontânea o desconto proporcional aos dias de fechamento de 70% do valor do aluguel aos demais lojistas, corroborando com o entendimento de que o contrato em questão não está subordinado à Lei n. 8.245/91, mas sim à livre pactuação da vontade das partes, sob a égide do Direito Comercial, e, por conseguinte, do Código Civil.

Portanto, resta clara a possibilidade de revisão do contrato, bem como a redução dos valores de aluguéis, devendo ser mantida a decisão proferida em primeiro grau, REVOGANDO O EFEITO SUSPENSIVO CONCEDIDO.

Clique para voltar
para o índice 

¹ COELHO, Fábio Ulhoa. *Princípios do direito comercial*. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 49

3. DA FUNÇÃO SOCIAL E DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA

Superada a questão da incidência do Código Civil ao caso em comento, resta necessário esclarecer as questões relacionadas à função social da empresa e sua proteção, principalmente diante da atual circunstância extraordinária instaurada em razão do COVID- 19.

Do Princípio Constitucional da Função Social da Propriedade, consagrado nos Arts. 5º, XXIII, e 170, III, da CF/88, extrai-se o Princípio da Função Social da Empresa. Nas Palavras de Fábio Ulhôa Coelho²:

“A Constituição Federal reconhece, por meio deste princípio implícito, que são igualmente dignos de proteção jurídica os interesses meta individuais, de toda a sociedade ou de parcela desta, potencialmente afetados pelo modo com que se empregam os bens de produção.”

Da interpretação desse princípio, extrai-se que a empresa cumpre sua função social ao gerar empregos, tributos, riqueza e ao contribuir para o desenvolvimento econômico, social e cultural da comunidade em que atua.

Ora, para que a empresa possa cumprir sua função social, é necessário que algumas condições sejam proporcionadas, entre elas, as condições financeiras.

Além da função social que deve desempenhar, a empresa também tem direito à proteção através do **Princípio da Preservação da Empresa, que é entendido como a proteção da ATIVIDADE ECONÔMICA, como objeto cuja existência e desenvolvimento interessam não somente ao empresário, ou aos sócios da sociedade empresária, mas a um conjunto bem maior de sujeitos.**

A empresa recorrente é uma EIRELI, ou seja, uma empresa de pequeno porte, que se rege por uma administração quase que familiar, dependendo exclusivamente da receita auferida pelos serviços que presta aos consumidores para sua manutenção. **Através de suas**

² COELHO, Fábio Ulhoa. *Princípios do direito comercial*. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 53

atividades, a recorrente é capaz de gerar empregos, de pagar seus impostos, e de contribuir para o desenvolvimento social.

Ocorre que, diante da determinação da suspensão das atividades do *Shopping Centers* em razão da pandemia, ficou impossibilitada de realizar suas atividades, bem como de auferir recursos que possibilitem o pagamento de suas obrigações, entre elas, o pagamento do aluguel pactuado no contrato ora discutido.

Em razão da SITUAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, a Recorrente se viu obrigada a buscar tutela do Poder Judiciário, a fim de garantir a preservação de suas atividades econômicas, bem como, cumprir com sua função social.

É importante destacar que o Recorrente não pretende se furtar de adimplir a obrigação contratual assumida, porém, diante da situação extraordinária instaurada à nível mundial, pretende uma readequação dos termos pactuados, a fim de garantir sua sobrevivência no mercado.

Clique para voltar
para o índice 

4. DA DEPENDÊNCIA EMPRESARIAL

Sustenta o Recorrido que não pode ser concedida a liminar para redução dos encargos locatícios, tendo em vista que o *Shopping Center* também amarga prejuízos em razão da pandemia causada pelo COVID -19, pois da mesma forma que o Recorrente, teve suas atividades suspensas, e portanto, deixou de auferir lucros. Alega ainda que, não está obtendo nenhuma vantagem exagerada com a cobrança do aluguel, não ensejando a revisão.

A realidade se mostra de forma diversa.

É fato incontroverso que os *shoppings centers* tiveram suas atividades suspensas através do **Decreto Estadual nº 515 de 17 de março de 2020**, e, por conseguinte, todas as lojas

situadas no empreendimento foram temporariamente fechadas. Ocorre que os impactos econômicos para o *Shopping Center* e para os lojistas são totalmente diversos.

Acertadamente, fora a decisão no Agravo de Instrumento nº 5012221-86.2020.8.24.0000, do Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

Quanto as teses lançadas no agravo, faço rápido apontamento, com o nível de cognição próprio desta fase, que a tese de aplicação exclusiva na Lei de Locações, não me impressiona, na medida em que o pedido constante da inicial da ação em questão e a decisão atacada, apontam como fundamento o disposto no artigo 317 do CCB, ou seja, justamente a teoria da imprevisão.

A tese de inexistência de extrema vantagem, em favor da agravante, com base na aplicação do artigo 478 do CCB, igualmente, não vem com relevância necessária, na medida em que, em se mantendo a obrigação da agravada, que não pode trabalhar e terá de pagar aluguel integral ou de período normal, por óbvio, diante do quadro público e notório que assola a economia, onde houve imposição de suspensão das atividades, coloca a agravante em vantagem excessiva diante da agravada.

Significa dizer, se nada for levado a efeito, que a agravada suportará todo o ônus dos encargos da locação, sem que possa sequer utilizar do espaço que locou para trabalhar.

Observe-se que, aqui, não está em debate quem determinou a suspensão das atividades e se a medida foi adequada ou não, apenas há indiscutível cessação das atividades, de forma imprevisível e que impediu o trabalho da agravada, no espaço locado.

Em relação a jurisprudência mencionada, entendo que não é aplicável ao caso, pois aqui não se está falando em suspensão do pagamento do aluguel, mas apenas redução do valor.

Ademais, importante consignar, segundo atesta o evento 22, na origem, que há notícia de que a agravante concedeu desconto maior do que aquele da liminar.

Como bem apreciado na decisão recorrida: "Regra geral, uma vez prestado o serviço, é devida a contraprestação no tempo e modo ajustados. Todavia, diante da realidade imposta e, em observância aos princípios basilares constitucionais como razoabilidade, proporcionalidade, função social da empresa e proteção do emprego, faz-se necessário preservar a empresa e os seus postos de trabalho, reduzindo, na medida do possível, os impactos da crise".

Da análise da decisão atacada, bem se vê, que a ilustre prolatora da mesma, leva em consideração as peculiaridades do momento, por todos conhecida, inclusive no que respeita as despesas de condomínio e fundo de promoção, alertando que, num primeiro momento, produzirá efeito até 31.12.2020, mas que a questão, por óbvio, estaria sujeita a revisão diante da alteração do quadro fático.

Quer isto dizer, que a medida sofrerá constante reavaliação, o que, aliás, está ocorrendo com todo o cenário relacionado a pandemia e os reflexos na economia, nada impedindo que, diante de novo cenário, haja pleito de reavaliação e a decisão correspondente sofra nova análise através de outro recurso próprio.

No momento, entretanto, e porque o agravo não trata de alteração de situação fática, tomando-se como base a data em que proferida a decisão, deve a mesma ser mantida.

Derradeira observação faz-se necessária.

A aplicação do artigo 317 do CCB, com enfrentamento da teoria da imprevisão, também é aplicável para situações extraordinárias, que provoquem o desequilíbrio contratual, mas são transitórias, de modo que, em caráter excepcional, podem levar a modulação, igualmente temporária, das condições do contrato.

No presente caso, não se está a vincular a decisão atacada, apenas a questão de redução dos rendimentos da agravada, mas sim a impossibilidade de exercício do trabalho antes desenvolvido.

Ante o exposto, INDEFIRO a concessão do efeito suspensivo almejado pela agravante. (TJSC, Agravo de Instrumento nº 5012221-86.2020.8.24.0000, rel. Des. Rubens Schulz, de 06/06/2020) (grifo nosso)

A decisão é acertada pois: primeiramente, cabe esclarecer que, a fonte de receita do Recorrente é diversa da fonte de renda do Recorrido. O Recorrente é lojista, que ocupa espaço locado no *Shopping Center*, e depende diretamente do fluxo de consumidores para que possa ter faturamento. Já o Recorrido, não desenvolve uma atividade comercial no sentido estrito, pois não trabalha com vendas diretas aos consumidores. Sua receita é proveniente dos espaços locados aos lojistas.

Disso conclui-se facilmente que, os impactos financeiros na sua receita, em razão do **Decreto Estadual n. 515 de 17 de março de 2020** foram mínimos, ou não existiram, pois os espaços continuam locados, e as cobranças de locação e recebimentos dos aluguéis continuam ocorrendo.

A justificativa de que amargou prejuízos com os descontos proporcionais também não pode ser levada em consideração, visto que, durante a suspensão das atividades houve a diminuição drástica com os gastos para manutenção dos serviços comuns aos lojistas, então, nada mais justo que o abatimento proporcional dos valores.

De outro norte, é importante destacar **a diferença entre a capacidade financeira das partes**, pois, os impactos da suspensão das atividades por 35 (trinta e cinco) dias serão diferentes para uma empresa de pequeno porte, que depende das vendas diretas aos consumidores, e para uma empresa de grande porte, como é o caso dos *shoppings centers*, que possui reservas financeiras, além de não depender diretamente de vendas varejistas.

Nesse diapasão, é clara a dependência empresarial existente na relação contratual ora discutida. Melhor explicando, quando se trata de relações empresariais, presume-se que as partes contratantes estão em situação de paridade, podendo negociar os termos do pacto de forma livre, a fim de melhor atender suas expectativas comerciais. Entretanto, existem situações diversas.

Quando se trata de relações empresariais, verifica-se que existem relações simétricas e assimétricas. As relações simétricas são caracterizadas como a regra, ou seja, fazem jus ao pressuposto de que as empresas estão em grau de igualdade nas negociações, não havendo, portanto, nenhum tipo de benefício ou vantagem de uma em detrimento da outra.

Já as relações assimétricas, são caracterizadas pela diferença entre as condições dos contratantes, sejam elas econômicas, culturais, ou mercadológicas, como bem define Fábio Ulhôa Coelho³:

“Entre dois contratantes em igualdade de condições de negociação, os princípios da autonomia da vontade e da vinculação ao contratado disciplinam adequadamente, as relações contratuais. Cada qual dispõe dos meios necessários à defesa de seus interesses, bem como à exata compreensão de seus interesses, bem como à exata compreensão do alcance das obrigações ativas e passivas contraídas por um e por outro contratante. A simetria das partes basta para assegurar o fluxo das negociações e o resguardo dos legítimos interesses de cada uma. Contudo, em relações contratuais assimétricas, em que os contratantes não dispõem das mesmas condições (culturais, econômicas, mercadológicas, acesso às informações, etc.), a lei não pode deixar de contemplar instrumentos de proteção dos legítimos interesses da parte mais fraca. São necessariamente assimétricas, por exemplo, as relações no contrato de trabalho e de consumos.”

Pois bem, no campo das relações empresariais, a assimetria não deriva nem da hipossuficiência nem da vulnerabilidade do contratante mais fraco, mas da relação de dependência entre as partes. Por exemplo, o franqueado, ao contratar a franquia, não se encontra em situação de necessidade, nem, por outro lado, pode alegar ter insuficiente informação sobre o objeto do contrato, por ser um profissional.

Da mesma forma, no caso em comento, **o Recorrente não se encontrava em situação de necessidade quando contratou com o Recorrido, por outro lado, é indiscutível a assimetria contratual existente entre as partes neste momento, pois de um lado está uma rede de *Shopping Centers*, administrada por um conhecido [REDACTED], com shopping instalados em diversas regiões de Santa Catarina (Blumenau, São José, Balneário Camboriú, Joinville, Criciúma) e de outro uma empresa de natureza jurídica EIRELI.**

³ COELHO, Fábio Ulhoa. *Princípios do direito comercial*. São Paulo: Saraiva, 2012, p.38

Sobre o grupo [REDACTED], pode-se extrair suas operações do site [REDACTED], da qual se extrai:

[REDACTED]

Evidente a demonstração de assimetria na presente relação, fato que mais marca as relações contratuais entre empresários: a **DEPENDÊNCIA EMPRESARIAL**. Por dependência empresarial, entende-se aquela situação de fato, no contexto de um contrato empresarial, em que a empresa de um dos empresários contratantes deve ser organizada de acordo com instruções ditadas pelo outro. Esta dependência tem origem contratual, de modo que o empresário dependente manifestou sua vontade no sentido de submeter-se a situação.

No caso em comento, resta clara a dependência contratual entre Recorrente e Recorrido, tendo em vista que, o Recorrente segue instruções e normas fixadas pelo Recorrido, além de estar em desvantagem econômica em relação ao *Shopping Center*, visto que este último é empresa integrante de um grupo empresarial de grande porte, enquanto o Recorrente é EIRELI, ou seja, empresa de pequeno porte.

Nesse sentido:

“AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. VULNERABILIDADE FÁTICA. RELAÇÃO DE DEPENDÊNCIA ENTRE AGRAVADA E A AGRAVANTE. FATO SUPERVENIENTE. UEBRA DA BASE OBJETIVA DO NEGÓCIO. POSSIBILIDADE DE REVISÃO DO CONTRATO. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO E PRINCÍPIOS DA PROIBIDADE, BOA-FÉ E CONTINUIDADE DA ATIVIDADE EMPRESARIAL. POSSIBILIDADE DE DEPÓSITO DO VALOR INCONTROVERSO. AFASTAMENTO DA MORA DEBENDI. IMPOSSIBILIDADE DE INSCRIÇÃO EM CADASTROS DE INADIMPLENTES. REQUISITOS PARA CONCESSÃO DE TUTELA ANTECIPADA PREENCHIDOS. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE ANTECIPOU OS EFEITOS DA TUTELA RECURSAL MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. Nas relações entre empresas, além das hipóteses já consagradas, também pode configurar vulnerabilidade a existência de dependência de uma parte em relação a outra (precedente do STJ: REsp. 1195642). (TJPI- AGV: 00118638220178180000-PI- Rel. Des. Francisco Antônio Paes Landim Filho- DJU 14.03.18- 3ª Câmara Especializada Cível)”

Portanto, tendo em vista o princípio da proteção do contratante mais fraco, e configurada a assimetria contratual e dependência empresarial, POSSÍVEL A REVISÃO DO CONTRATO ORA DISCUTIDO, COM A MINORAÇÃO DOS VALORES COBRADOS EM 50% (CINQUENTA POR CENTO), REVOGANDO A DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONCEDEU EFEITO SUSPENSIVO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.

Clique para voltar
para o índice 

5. DOS MOTIVOS DA REFORMA DA DECISÃO QUE CONCEDEU EFEITO SUSPENSIVO AO FEITO

Doutos Julgadores, por todo o exposto acima, a respeitável Decisão Monocrática deve ser reformada, tendo em vista que, a decisão de primeiro grau concedeu a tutela de urgência com base na demonstração do *periculum in mora* e do *fumus boni iuris*.

Data máxima vênia, o entendimento esposado pelo D. Desembargador Relator, referida decisão não deve prevalecer, haja vista que o Recorrente cumpriu com o disposto no art. 300 do CPC, que dispõe:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.”

Conforme verificado, a concessão da tutela de urgência está vinculada ao preenchimento dos seguintes requisitos: *fumus boni iuris* e *periculum in mora*.

Pois bem. O *fumus boni iuris* restou devidamente comprovado através da documentação acostada aos autos, que demonstra os prejuízos sofridos no fluxo de caixa da empresa devido aos reflexos da pandemia que atualmente assola o país, bem como os gastos efetivos com a manutenção dos funcionários.

Observa-se do faturamento TOTAL da empresa o decréscimo nas vendas:

RELAÇÃO DE FATURAMENTO

ABRANGENDO O PERÍODO DE JANEIRO DE 2020 A MAIO DE 2020.

JANEIRO/2020	85.601,13
FEVEREIRO/2020	71.451,68
MARÇO/2020	32.313,37
ABRIL/2020	3.038,90
MAIO/2020	23.213,19

Salienta-se que os valores de faturamento equivalem aos valores de vendas da loja, tendo que ser descontados do montante, para ser auferido a receita real: os royalties à franqueadora, insumos para abastecimento da loja, folha salarial, locação, impostos, etc. Para tanto, junta balanço com as receitas e despesas.

Como é sabido, em decorrência do alto nível de transmissão do COVID-19, que ocasionou no alastramento da doença em nível global, a sociedade se viu obrigada a evitar multidões, resultando, conseqüentemente, em seu isolamento domiciliar.

Por este motivo, não havendo alternativa de contenção do vírus, o Governador do Estado de Santa Catarina entendeu por decretar a quarentena através do **Decreto nº 515 de 17 de março de 2020**, determinando o fechamento do comércio e serviços não essenciais, e, em consequência, os *Shopping Centers* permaneceram com suas atividades suspensas até 22 de abril de 2020.

Em decorrência de tal situação, a receita do Recorrente, a qual era proveniente da venda direta aos consumidores que frequentavam o *Shopping Center* teve um corte abrupto e inesperado, não havendo tempo, sequer, para que o Recorrente tenha preparado um plano de emergência, tendo sido pego de surpresa.

Note-se que, a alegação constante na petição inicial do Agravo de Instrumento interposto pelo Recorrido, de que, a vendas *online* estavam liberadas, em nada altera a situação do Recorrente. Isso porque, primeiramente, nos primeiros dias de quarentena, todas as atividades foram suspensas, inclusive as entregas, impactando diretamente nas vendas.

Ademais, com a proibição de funcionamento de serviços não essenciais, instalou-se o chamado “*home Office*”, e, portanto, as pessoas passaram a fazer suas refeições em casa, não havendo fluxo de pedidos que pudesse manter uma receita mínima, suficiente para arcar com os custos operacionais da atividade.

Os documentos ora acostados, referem-se ao fluxo de caixa do Recorrente, desde janeiro de 2020 até a presente data. Resta claro o declínio de receita a partir do mês de março, quando houve a decretação da quarentena, bem como, os valores gastos com salários e demissões, a fim de manter a continuidade de suas atividades após o período da quarentena, o que é suficiente para a manutenção da liminar proferida em primeiro grau, bem como, a reforma da decisão monocrática ora recorrida, DEMONSTRANDO DE FORMA CABAL O FUMUS BONI IURIS.

Nesse sentido, vale a transcrição da decisão proferida pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Agravo de Instrumento nº 2065372-61.2020.8.26.0000, acerca da manutenção da liminar proferida, senão vejamos:

*“Malgrado as alegações da Empresa agravante, não estão presentes os requisitos para a concessão do efeito suspensivo. Com efeito, embora não se questione a importância da renda obtida com a relação locatícia em questão para o sustento das sócias da agravante, o fato é que a quarentena instituída no Estado de São Paulo em razão da pandemia da COVID-19 terá impacto significativo no faturamento da agravada, que atua no comércio de roupas e acessórios femininos. Demais, observa-se que o r. Juízo de origem optou pela solução intermediária da redução de cinquenta por cento (50%) do locativo mensal, repartindo entre a locadora e a locatária o esforço necessário para garantir a continuidade da relação jurídica em questão neste momento de crise. **Assim, sem prejuízo do melhor exame da questão quando do julgamento colegiado, indefiro o pedido de efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento.**” (grifos nossos)”*

Com relação ao *periculum in mora*, encontra-se caracterizado no evidente prejuízo que o Recorrente sofrerá caso fique em mora perante o Recorrido, pois, este último, pode inclusive promover ação de despejo.

Alie-se ainda ao fato de que, a manutenção dos aluguéis nos valores originalmente contratados implicarão na busca de recursos em outras frentes, o que significa dizer, reduzir os demais custos operacionais, o que pode acarretar na continuidade de demissão de funcionários, o que, fere diretamente os princípios da função social da empresa e da proteção e continuidade da atividade empresarial.

A fim de validar os argumentos expostos, transcreve-se na íntegra a decisão da 27ª Câmara de Direito Privado do Estado de São Paulo, em caso análogo:

Agravo de Instrumento Processo nº 2083196-33.2020.8.26.0000 - Relator(a): FÁBIO PODESTÁ Órgão Julgador: 27ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO AGRAVANTE: BALASKA EQUIPAMENTOS INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA AGRAVADO: W2L ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA INTERESSADO: BALASKA EQUIPAMENTOS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) Vistos. 1 Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão, copiada às fls. 28/29, que indeferiu a tutela de urgência. 2 Em sede de cognição sumária, não se pode ignorar a repercussão jurídica que a pandemia do COVID-19 enseja no campo obrigacional. Conquanto nosso ordenamento jurídico adote o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), devem ser observadas as regras de ordem pública, boa-fé e sua função social, princípios que limitam a autonomia privada e possibilitam a intervenção judicial. Destarte, nos termos do art. 317 do Código Civil¹, DEFIRO PARCIAL EFEITO ATIVO, a fim de salvaguardar o equilíbrio contratual, motivo pelo qual determino a redução em 50% (cinquenta por cento) 1 “Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação” do valor locatício, a contar do presente mês, pelo prazo de 60 (sessenta) dias, ressalvada a possibilidade de modificação posterior, sendo que a diferença será objeto de oportuna apreciação quando do julgamento definitivo da pretensão. 3 Às contrarrazões, mormente para que a parte agravada se manifeste sobre possível acordo. 4 Comunique-se ao Juízo de origem, imediatamente. 5 Sem prejuízo, faculto aos interessados manifestação, em 05 dias, de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do artigo 1º da Resolução 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal. Fica esclarecido que não há necessidade de peticionamento para expressar concordância, sendo que eventual oposição deverá ser manifestada em petição específica para tal fim. Em face da preferência do julgamento virtual, não havendo oposição das partes, tornem os autos oportunamente conclusos, desnecessária a certificação de decurso pela serventia. 6 Intimem-se.”

Com isso, veja-se que a medida possui todos os requisitos necessários para a CONCESSÃO E MANUTENÇÃO DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, em caráter antecedente, para fins de reduzir em 50% (cinquenta por cento) o valor do aluguel, conforme já deferido em primeiro grau, REVOGANDO O EFEITO SUSPENSIVO deferido na decisão monocrática ora recorrida.

Clique para voltar
para o índice 

6. CONCLUSÃO

a) Com base no exposto, requer primeiramente que seja realizado juízo de retratação pelo respeitável Desembargador Relator;

b) Caso não seja revista a Decisão Monocrática em mérito, requer, sejam enviados os autos à 5ª Câmara de Direito Cível do Egrégio tribunal de Justiça de Santa Catarina, para que seja recebido, apreciado e dado integral provimento ao Agravo Interno, para revogar o efeito suspensivo concedido;

c) Por fim, caso Vossas Excelências julguem necessário, requer solicitação de informações ao juízo de origem, haja vista ser esse o mais próximo da causa.

Florianópolis/SC, 08 de julho de 2020.

MATHEUS SANTOS
OAB/SC 21.685

MARIANE NEUHAUS COLIN
OAB/SC 45.244

JANAINA WEIS
OAB/SC 29.592