


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO CENTRAL CÍVEL**
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -

Ramais: 6172 e 6173. - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo Nº: **1036314-21.2020.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Tutela Antecipada Antecedente**  
 Requerente: **Veirano Advogados**  
 Requerido: **Mip Faria Lima Adm. de Imóveis Proprios Ltda.**

**PROTOCOLO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mario Chiuvite Júnior

 Recebido em: 12/05/20

 Nome legível: Arthur Almeida
**VISTOS.**

Trata-se de ação, **com pedido de tutela provisória de urgência antecipada com caráter antecedente**, ajuizada por **VEIRANO E ADVOGADOS ASSOCIADOS** contra **MIP FARIA LIMA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA**, aduzindo, em síntese, em sua peça de introito, que autor e réu mantêm relação locatícia ( contrato de locação ), firmado em 09.08.2012, cujo objeto é a locação das unidades autônomas de números 151 a 156 do 15º. Pavimento da Torre Sul do Condomínio Pátio Malzoni, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, número 3477, na cidade de São Paulo, onde o autor mantém sua sede. Afirma a parte autora também que tal contrato de locação tem prazo de duração de dez anos a partir do 31º. dia posterior à data de emissão do Habite-se do edifício em questão pela Prefeitura do Município de São Paulo, vencendo-se em 31.10.2022. No último aditivo contratual firmado, as partes estipularam que o novo valor do aluguel mensal a ser pago pelo autor à ré, a partir de 01 de outubro de 2018, seria no montante de R\$ 170 por metro quadrado locado, totalizando mensalmente o importe de R\$ 623.02111,10, correspondendo o aluguel atual à monta de R\$ 644.090,02. Ocorre que, segundo expende a parte autora na exórdia, diante da escalada da presente pandemia de coronavírus, que também assola o Brasil e esta cidade de São Paulo, tendo havido a propósito declaração de situação de emergência na saúde pública, inclusive de relevo internacional, ante o estabelecimento de medidas de isolamento social ou de quarentena, o autor determinou, em 12 de março de 2020, que seu corpo jurídico passasse a trabalhar em regime de home office. Tal medida foi estendida para todo o corpo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -  
 Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

administrativo do autor no dia 13 de março de 2020, quando houve confirmação do primeiro caso de advogado do escritório-autor com o diagnóstico positivo para a Covid-19, restando clara a impossibilidade de garantir a segurança de todos os profissionais no ambiente de trabalho. Assevera que o autor implementou imediatamente serviços de higienização e desinfecção no imóvel, porém, em virtude do crescimento da transmissibilidade do coronavírus, sobretudo e ambientes fechados e sem ventilação externa, o autor manteve intacta a determinação de que seus colaboradores permanecessem em regime de teletrabalho, para a preservação de sua saúde. Diante de tal situação de isolamento social implementado pelas autoridades públicas, o autor destaca que ficou impedido de usufruir plenamente do imóvel objeto do contrato de locação como escritório de advocacia, não podendo utilizar o imóvel locado para outra finalidade, segundo disposição contratual a respeito. Dessarte, o escritório, que possuía mais de 250 funcionários trabalhando presencialmente no imóvel locado, em situações normais, passou, a partir de 13 de março de 2020, a não ter quase ninguém mais utilizando tal imóvel. O autor afirma, em síntese, que, em face de tal circunstância, tentou renegociar as verbas locatícias, sem, contudo, obter êxito. Por conseguinte, pugna o autor pela concessão de tutela de urgência antecipada para que lhe seja permitido pagar cinquenta por cento do valor do aluguel ou outro percentual a ser provisoriamente fixado pelo juízo, bem como para que seja vedado à parte ré inscrever o seu nome em cadastros negativos de crédito.

Com fundamento no artigo 300 do novel Código de Processo Civil, em sede de cognição de ordem sumária, impõe-se neste momento processual a concessão da tutela antecipada requerida. Faz-se mister consignar, em tal diapasão, que o artigo 300 do novel CPC dispõe que, *in verbis*: “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.”

A probabilidade do direito invocado resulta da descrição acerca do estado atual por que passam o Brasil, o estado e a cidade de São Paulo com a pandemia de coronavírus, vitimando inúmeras pessoas a cada dia, com praticamente paralisia da atividade econômica nacional e estadual, com vários estabelecimentos fechados em face do necessário e obrigatório isolamento das pessoas com o escopo precípua de evitar a propagação ainda maior da indigitada doença, para que vidas sejam poupadas, sendo a vida, conforme é cediço, à luz do preconizado pelo artigo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -  
 Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

5º. da CF, o bem maior de que dispõe a pessoa humana, afigurando-se relevantes os argumentos expendidos na inicial, formulando-se cognição sumária de modo perfunctório a propósito. Em tal senda, faz-mister assinalar que, no estado de São Paulo, sobreveio o Decreto 64.881 de 22 de março de 2020, que, em seu artigo primeiro, restringiu o atendimento presencial ao público, no tocante ao ingresso a estabelecimentos denominados em geral, tal como o escritório-autor, o que atinge, portanto, frontalmente a atividade profissional desenvolvida pelo autor. Ademais, os documentos de fls. 26-60 descrevem a relação locatícia firmada entre as partes, levando em consideração certamente a situação existente no momento da celebração da avença, que permitia o cumprimento contratual pela autora, o que não ocorre ao menos no presente momento devido aos efeitos gravosos da aludida pandemia aos contratos e relações jurídicas em geral, estando, outrossim, o réu certamente ciente da presente situação por que passa o país, em virtude das sérias dificuldades decorrentes do evento fortuito representado pela pandemia de coronavírus que causa, consoante é consabido a doença denominada de COVID-19, restando, pois, evidenciada a probabilidade do direito invocado em sede de juízo não exauriente ora formulado. A respeito, revela-se imperioso acrescentar, à guisa de elucidação, que o caso fortuito ou força maior exclui a responsabilidade da parte que não deu causa ao seu advento, consoante preceitua o artigo 393 do Código Civil *in verbis*: “ **O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.**”. Evidente que, quando da celebração da avença contratual mencionada na exordial, o autor não tinha como prever o advento de uma pandemia dessa envergadura que iria atingir em cheio sua atividade econômica, praticamente paralisando-a; é neste momento que o Estado deve atuar para fins de equilibrar as relações jurídicas em geral, no sentido de, de forma proporcional e razoável, conforme alude o artigo oitavo do CPC, salvaguardar o interesse público e de evitar maiores e profundos prejuízos a todos.

A respeito da extensão do conceito de probabilidade do direito invocado, para fins de concessão da tutela provisória, impende transcrever a abalizada lição do mestre Cândido Rangel Dinamarco, em suas Instituições de Direito Processual Civil, volume III, 2017, Malheiros Editores, página 857: “A probabilidade de existência do direito à tutela, a que tradicionalmente se atribui a denominação de *fumus boni iuris*, será resultante dos fatos narrados e dos documentos que os apoiam, em associação às razões jurídicas convergentes à existência do direito.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**22ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -  
 Ramais: 6172 e 6173. - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171 6183 - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

**negativos de crédito, tais como SERASA, SCPC e SPC, DE PROTESTAR O PRESENTE CONTRATO DE LOCAÇÃO E DE EXECUTIR GARANTIA ( FIANÇA BANCÁRIA ) CONCEDIDA PELO AUTOR À RÉ NO ALUDIDO CONTRATO DE LOCAÇÃO OBJETO DESTA DEMANDA, até o julgamento final desta ação, servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como decisão/ofício a ser instruída diretamente pela parte autora ou por seus advogados constituídos nos autos junto ao réu, bem como a órgãos de crédito e cartórios de protesto, caso já tenha havido a inscrição respectiva.**

Diante das especificidades da causa, considerando a ausência, por ora, de estrutura deste Tribunal de Justiça para a realização de audiências de conciliação compatíveis com o volume de demandas diariamente distribuídas, com inegável prejuízo ao direito fundamental à duração razoável do processo, de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise acerca da conveniência da audiência de conciliação ( Código de Processo Civil, artigo 139, inciso VI e Enunciado número 35 da ENFAM ), ressaltando-se a inexistência de nulidade quando não houver prejuízo às partes.

Cite-se para apresentação de contestação no prazo de quinze dias, por carta, com AR, seguindo pelo procedimento comum.

A ausência de contestação implicará em revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos acostados aos autos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º. do Código de Processo Civil, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 de tal caderno processual.

Intimem-se

São Paulo, 06 de maio de 2020

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**