

LEVY & SALOMÃO

ADVOGADOS

RENATO DIN OIKAWA
(11) 3555-5149
roikawa@levysalomao.com.br

AV. BRIG. FARIA LIMA, 2601
12º ANDAR – 01452-924
SÃO PAULO – SP – BRASIL
TEL(11)3555-5000
FAX(11)3555-5048

SBN – Q 1 – BL B – Nº 14 – ED CNC
2º ANDAR – SL 201 – 70041-902
BRASILIA – DF – BRASIL
TEL(61)2109-6070
FAX(61)2109-6091

RUA DIAS FERREIRA, 190
4º ANDAR – 22431-050
RIO DE JANEIRO – RJ – BRASIL
TEL(21)3503-2000
FAX(21)3503-2000

www.levysalomao.com.br

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA __VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

LEVY & SALOMÃO ADVOGADOS (“LEVY & SALOMÃO”), sociedade de advogados, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.741.402/0001-79 e com seus atos constitutivos arquivados na Ordem dos Advogados do Brasil, seção São Paulo, sob o nº 1.405, às fls. 276/278 do Livro nº 8 de Registro de Sociedades de Advogados, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, nº 2.601, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-924, com endereço eletrônico: afranco@levysalomao.com.br, por seus advogados (Doc. 1), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência¹, com fundamento nos artigos 294 e seguintes do Código de Processo Civil (“CPC”), apresentar o presente

REQUERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE

em face de **PATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.197.430/0001-07 (“**PATRIUM**”), **JJLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.953.556/0001-56 (“**JJLF**”), **NAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.929.761/0001-86 (“**NAZ**”), **ZEOS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

¹ Os contratos mencionados ao longo desta petição inicial elegem o Foro da Comarca de São Paulo – SP.

LEVY & SALOMÃO

ADVOGADOS

08.593.322/0001-01 (“ZEOS”), e NOVA ROTINA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.588.738/0001-23 (“NOVA ROTINA”), todas com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, nº 2.601, Jardim Paulistano, CEP 01452-924, as três primeiras no 5º andar e as duas últimas no 6º andar (conjuntamente, as “Requeridas”), todas com endereço eletrônico decio.pires@florence.com.br e nelson@maiz.com.br; pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

I – OS FATOS

1. LEVY & SALOMÃO é locatário de imóveis das Requeridas, todos localizados no Edifício *New Star*, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.601, conforme será descrito a seguir.

a) A locação no 11º andar

2. LEVY & SALOMÃO e PATRIUM firmaram o “Contrato de Locação para Fins não Residenciais” datado de 1.11.2019, tendo por objeto a locação, pelo período de 60 (sessenta) meses, das seguintes unidades: “*Conjuntos nº 113 e 114 e Vagas de Garagem nº 13A, 13B, 40A e 40B no subsolo*” (o “Contrato de Locação 11º” – Doc. 2).

3. O valor da remuneração da locação foi acertado em R\$40.799,16 (quarenta mil, setecentos e noventa e nove reais e dezesseis centavos), a ser corrigido monetariamente pelo IGPM/FGV.

4. Referido contrato nada mais representou do que a continuidade de uma locação que vem se perdurando por mais de duas décadas.

b) A locação no 12º andar

5. LEVY & SALOMÃO e todas as Requeridas acima qualificadas celebraram também “Contrato de Locação para Fins não Residenciais”, datado de 1.11.2019, tendo por objeto a locação, pelo período de 60 (sessenta) meses das seguintes unidades: “*Conjuntos nº 121, 122, 123 e 124 e Vagas de Garagem nº 1A, 1B, 3A, 3B, 5A e 5B no térreo e 14B, 20A e 20B, 41A, 41B e 44 no subsolo*” (o “Contrato de Locação 12º” – Doc. 3, conjuntamente com o Contrato de Locação 11º, os “Contratos de Locação”).

6. O valor da remuneração da locação foi acertado em R\$155.094,48 (cento e

LEVY & SALOMÃO
A D V O G A D O S

cinquenta e cinco mil, noventa e quatro reais e quarenta e oito centavos), a ser corrigido monetariamente pelo IGPM/FGV, valor que deve ser pago até o dia 5 (cinco) de cada mês subsequente ao vencido à Florence Administração e Participações S.A., através de boleto bancário.

7. Assim como o Contrato de Locação 11º, este contrato nada mais representou do que a continuidade de uma locação que também perdura há anos.

c) *Conjuntura atual e situação de absoluta anormalidade diante da pandemia do coronavírus (COVID-19) e seus reflexos na prestação de serviços advocatícios por LEVY & SALOMÃO*

8. É fato notório² que o Brasil e o mundo passam por um período de absoluta anormalidade diante do avanço da pandemia do coronavírus (COVID-19 – “coronavírus”).

9. O avanço da propagação do vírus, do número de infectados e do número de mortes levaram a Organização Mundial de Saúde a considerar a propagação do vírus como uma pandemia, o que motivou diversos países a adotarem medidas de isolamento social, quarentena e restrições ao funcionamento de comércio, indústria e serviços, bem como à circulação de pessoas.

10. No Brasil, mais especificamente em São Paulo-SP, foi editado o Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, estabelecendo “(...) *medida de quarentena no Estado de São Paulo, consistente em restrição de atividades de maneira a evitar a possível contaminação ou propagação do coronavírus, nos termos deste decreto.*”, a perdurar de 24 de março a 7 de abril de 2020, tendo sido posteriormente estendido a 22 de abril de 2020 pelo Decreto nº 64.920, de 6 de abril de 2020.

11. Como se sabe, a partir de então qualquer atendimento ou comparecimento presencial passou a ficar restrito àquelas atividades consideradas essenciais (supermercados, farmácias etc.), dentre as quais não se encontra a prestação de serviços advocatícios.

12. Isso trouxe como consequência o total e irrestrito isolamento das dependências locadas por LEVY & SALOMÃO enquanto durar a quarentena decretada no Estado de São Paulo.

13. As consequências práticas são evidentes: (i) impossibilidade de acesso à

LEVY & SALOMÃO

ADVOGADOS

biblioteca particular do escritório; (ii) impossibilidade de realização de reuniões presenciais com clientes ou advogados de partes opostas; (iii) impossibilidade de acesso a arquivos físicos; (iv) necessidade de contratação de serviços de TI extraordinários para permitir a continuidade de trabalho de forma remota a todos os colaboradores; e (v) dificuldades adicionais de coordenação de equipes de advogados, estagiários, paralegais e funcionários administrativos que contribuem para a prestação de serviços.

14. Financeiramente, as consequências são igualmente evidentes e deletérias diante da imediata redução da atividade econômica – e inclusive a esperada recessão que se seguirá à pandemia do coronavírus. Há menor procura por serviços de pessoas físicas e empresas, que, no cenário de crise e incertezas, passam a adotar medidas de contingenciamento de riscos, redução de custos e paralização de investimentos.

15. Sob a ótica dos custos de LEVY & SALOMÃO, observa-se que os Contratos de Locação representam atualmente um custo elevadíssimo (quase R\$ 200 mil), ao passo que novos custos foram necessários para atender a demandas emergenciais de prestação de serviços; tudo isto dentro de um contexto de retração da atividade econômica.

16. Diante da indiscutível anormalidade da situação e ciente da necessidade de se buscar uma solução consensual e de boa-fé para situações extremas como esta, LEVY & SALOMÃO propôs às Requeridas a redução do valor da locação em 50% (cinquenta por cento) nos meses de abril a julho deste ano (Doc. 4).

17. No entanto, não obteve qualquer sinalização por parte delas até o ajuizamento desta medida, que se tornou absolutamente necessária para LEVY & SALOMÃO continuar em condições econômicas de prestar serviços, manter seu quadro de colaboradores e estar em condições de contribuir para a retomada das atividades com o esperado fim da pandemia, e, conseqüentemente, da quarentena.

II – DIREITO: REDUÇÃO DO VALOR DOS ALUGUÉIS

18. De início, observe-se que os Contratos de Locação contemplam disposições aplicáveis perfeitamente a casos como o presente. Destaca-se a cláusula 9ª de ambas, a seguir exposta:

² Nos termos do art. 374, I, do CPC, os relatos fáticos deste tópico independem de prova por se tratarem de fatos notórios; caso assim não entenda V. Exa., LEVY & SALOMÃO protesta pela posterior apresentação de evidências nestes autos.

LEVY & SALOMÃO

ADVOGADOS

CLÁUSULA NONA

– No caso de Incêndio ou Acidente –

A **LOCATÁRIA** se obriga a pagar o seguro do Imóvel, contratado anualmente pelo Condomínio do Edifício “New Star”, o qual é cobrado mensalmente dos condôminos juntamente com a taxa de condomínio.

Parágrafo Primeiro: Caso a seguradora não cumpra o que foi segurado por culpa da **LOCATÁRIA**, o presente contrato não se rescindir e a **LOCATÁRIA** será a responsável pela reconstrução do Imóvel e pelo pagamento dos alugueres que forem devidos até a reparação do dano.

Parágrafo Segundo: Ficará pactuado que, se houver algum impedimento legal, oposto por autoridade competente, para a ocupação pela **LOCATÁRIA** do Imóvel, o presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa contratual, bastando para tanto a apresentação do documento expedido por aquela autoridade, indicando tal impedimento.

Parágrafo Terceiro: Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do Imóvel, independentemente de qualquer indenização por parte dos **LOCADORES**, cabendo à **LOCATÁRIA** a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa, mesmo que venha a repor o Imóvel ao estado em que se encontrava antes do evento.

19. O parágrafo segundo trata da situação de “*impedimento legal*” feito por autoridade competente, enquanto o parágrafo terceiro trata de desapropriação, incêndio ou “*quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do Imóvel*”.

20. A consequência após a configuração de quaisquer dessas situações – ambas evidentemente aplicáveis aqui, por se tratar de impedimento de autoridade e ocorrência que impede o uso dos imóveis locados por LEVY & SALOMÃO – são as mesmas: (i) rescisão (sic: resolução, por se tratar de cláusula resolutiva, nos termos do art. 474 do Código Civil (“CC”)); e (ii) não cabimento de indenização ou multa de parte a parte.

21. A lógica é evidente: manter-se a paridade das prestações contratuais e as bases objetivas do contrato. Como se sabe, o contrato de locação é contrato bilateral por meio do qual o locador se obriga a ceder ao locatário “*o uso e gozo de coisa não fungível*” (art. 565 CC) mediante a contraprestação da remuneração paga pelo locatário.

22. Inexistindo a possibilidade de uso e gozo da coisa, não há evidentemente que se falar mais na contraprestação pecuniária.

23. Dito isso, fato é que a situação atual é transitória e todos aguardam ansiosamente pelo seu desfecho. A resolução do contrato é situação que seria pior a ambos os lados. LEVY & SALOMÃO ver-se-ia obrigado a procurar nova sede após o fim da quarentena, promover a mudança, e a comunicar à sua base de clientes, ao passo que poderia estar apto

LEVY & SALOMÃO

ADVOGADOS

desde já a contribuir juridicamente para as diversas demandas que se espera surgir após esta anomalia. Por sua vez, as Requeridas teriam a incerteza de ficar com imóveis vagos justamente num momento de retração econômica e tamanha indefinição.

24. Tendo em vista que a resolução seria claramente pior a todos, nada mais coerente e razoável do que se reduzir o valor dos aluguéis nos meses enquanto durar a quarentena, tendo em vista a impossibilidade de se utilizar plenamente os imóveis locados.

25. Diversos dispositivos do CC contemplam soluções equitativas para a presente situação, de modo a não prejudicar nenhuma das partes.

26. O artigo 317 do CC abarca a teoria da imprevisão ao dispor que:

Art. 317. 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.

27. No presente caso, os Contratos de Locação, que deveriam ser comutativos, passaram a prever prestação desproporcional por parte de LEVY & SALOMÃO no momento em que o pagamento de aluguéis vultosos continua a princípio vigente sem que a contraprestação sequer se aplique – a utilização dos imóveis resta de todo prejudicada.

28. Já o artigo 393 do CC estabelece que:

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

29. A pandemia, que se estendeu mundo afora, vitimou milhares e promoveu medidas drásticas de isolamento social, o que configura claro exemplo de uma força maior, e vem causando prejuízos a todos; no presente caso, especialmente a LEVY & SALOMÃO, que se vê ainda obrigado a pagar pela locação de imóveis que está impedida de utilizar.

30. Por sua vez, os artigos 478 e 479 do CC tratam da também conhecida previsão da onerosidade excessiva:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se 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

LEVY & SALOMÃO

ADVOGADOS

citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato

31. À semelhança das considerações acima, é fato que a prestação de LEVY & SALOMÃO se tornou desproporcional no momento em que continua obrigada a pagar pelos aluguéis, mas sem ter o uso e gozo dos imóveis.

32. Dentro do capítulo de locações, o CC traz ainda a previsão do art. 567, segundo o qual: *“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.”*

33. Evidentemente, houve a deterioração dos imóveis – não física propriamente, mas no que diz respeito à própria finalidade da locação: permitir o uso e gozo da coisa. Como dito acima, tendo em vista que a resolução não é interessante a ambas as partes, a redução proporcional evidentemente se faz necessária para equilibrar as prestações e não prejudicar nenhuma das partes.

34. Diversos precedentes já aparecem ponderando pela necessidade de redução equitativa da prestação de pagamento de aluguéis.

35. Em decisão proferida pelo MM. Juízo da 22ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, decidiu-se que:

Observe-se que o contrato de locação é bilateral, na medida em que determina prestação e contraprestação a ambas as partes contratantes, quais sejam a disponibilização de bem imóvel mediante o pagamento dos alugueres, comutativo e de execução continuada.

Nesse sentido, incide à relação, especificamente na possibilidade de revisão, o artigo 317, do Código Civil, que determina caber ao juiz, corrigir a prestação quando "por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução", assegurando o quanto possível o valor real da prestação.

Tal revisão depende, pois, da existência de "fato superveniente, diante de uma imprevisibilidade somada a uma onerosidade excessiva" (TARTUCE, Flávio. "Direito civil, v. 2: direitos das obrigações e responsabilidade civil", 8ª ed., Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método; 2013. p. 129).

Necessário que se demonstre alteração da base objetiva do contrato, em razão de circunstância excepcional, do momento de sua celebração para o de execução, consistente no pagamento das prestações.

Este é o caso dos autos, na medida em que a pandemia instaurada pela disseminação rápida e global de vírus até então não circulante entre os seres humanos acabou por

LEVY & SALOMÃO

ADVOGADOS

levar as autoridades públicas a concretizar medidas altamente restritivas de desenvolvimento de atividades econômicas, a fim de garantir a diminuição drástica de circulação das pessoas e dos contatos sociais.

Tal situação ocasionou 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.

Desse modo, cabível a revisão episódica dos alugueres, com a finalidade de assegurar a manutenção da base objetiva, para ambas as partes, gerando o menor prejuízo possível a elas, dentro das condições de mercado existentes. (Processo nº 1026645-41.2020.8.26.0100).

36. Em decisão negando efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento nº 2065372-61.2020.8.26.0000, Tribunal de Justiça de São Paulo, concluiu-se que:

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 de 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.

37. Por fim, pode ser citado ainda precedente do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, que, analisando locação envolvendo justamente escritório de advocacia, assim decidiu:

Agravo de Instrumento – Revisional de Aluguéis – Escritório de Advocacia – Pandemia COVID-19 – Atuação do Judiciário – Parcimônia – Deferimento Parcial da Antecipação dos Efeitos da Tutela Recursal.

As atividades econômicas são baseadas na troca de serviços, bens e circulação de capital e estão completamente imbricadas a relações jurídicas inúmeras. Em situações de crise econômica, em razão da disfuncionalidade das trocas, as relações jurídicas tencionam-se, deságuam em pretensões resistidas, e, ao fim, em causas levadas ao Poder Judiciário.

O Poder Judiciário deve ser fonte de Segurança Jurídica. Por isso, em termos ditos normais, tem de ser fiador da execução dos contratos, da execução de garantias, da estabilidade dos pactos, havendo a prevalência, pois, do Princípio da Obrigatoriedade dos Contratos.

Em situações como a presente, de calamidade, entretanto, o Poder Judiciário deve atuar de forma a mitigar as consequências da crise, distribuindo os prejuízos econômicos de forma adequada, de maneira a não agravar mais ainda a situação de depressão econômica.

Com base nesse raciocínio, entra em ação o Princípio da Imprevisão, autorizando-se

LEVY & SALOMÃO

ADVOGADOS

a modulação das obrigações quando evento externo, imprevisível, ataca a relação jurídica e a torna difícil de ser executada para um dos seus polos. Dependendo da situação, portanto, poderá o Juiz relativizar o cumprimento da obrigação, preservando até mesmo o próprio Contrato, pois a sua não relativização levaria ao rompimento da relação jurídica, prejudicando o próprio credor.

(Agravo de Instrumento nº 0707596-27.2020.8.07.0000)

38. Por fim, não se pode olvidar também dos deveres da boa-fé objetiva, princípio positivado nos artigos 113 e 422 do CC. Conforme leciona Judith Martins-Costa, “[s]ão tradicionalmente imputadas à boa-fé objetiva três distintas funções, quais sejam a de cânone hermenêutico-integrativo do contrato, a de norma de criação de deveres jurídicos e a de norma de limitação ao exercício de direitos subjetivos (...)”.³

39. Expõe a civilista que sobre a primeira função:

“Como cânone hermenêutico-integrativo, o recurso à boa-fé objetiva serve, inicialmente, para melhor especificar o que Wieacker qualifica como ‘plano legal de ordenação do contrato’, ou officium iudicis. Em outras palavras, atua aí ‘como uma via para uma adequada realização, pelo juiz, do plano de valoração do legislador. Nesse ponto se insere a questão do desenvolvimento da ordenação contratual conforme ao seu sentido, nas hipóteses em que o juiz não encontra apoio no texto contratual, nem literalmente considerado, nem segundo a reconstrução da intenção das partes (...)’ (pp. 429-430) ‘(...) como insistentemente tenho referido, a boa-fé objetiva é mais do que o apelo à ética, é a noção técnico-operativa que se especifica, no campo de função ora examinado, como o dever do juiz de tornar concreto o mandamento de respeito à recíproca confiança incumbente às partes contratantes, por forma a não permitir que o contrato atinja finalidade oposta ou divergente daquela para o qual foi criado.”⁴

40. É evidente que a finalidade buscada pelas partes não seria a locação de imóveis inacessíveis ao locatário.

41. A segunda função, da boa-fé objetiva, ainda nas palavras de Judith Martins-Costa, é a seguinte:

“Dito de outro modo, os deveres instrumentais ‘caracterizam-se por uma função auxiliar da realização positiva do fim contratual e de proteção à pessoa e aos bens da outra parte contra os riscos de danos concomitantes’(...). Trata-se, portanto, de ‘deveres de adoção de determinados comportamentos, impostos pela boa-fé em vista do fim do contrato (...) dada a relação de confiança que o contrato fundamenta, comportamentos variáveis com as circunstâncias concretas da situação’. Ao ensejar

³ *A Boa-Fé no Direito Privado*, São Paulo: RT, 1999, pp. 427-428.

⁴ *Ibidem*, p. 437

LEVY & SALOMÃO

ADVOGADOS

a criação desses deveres, a boa-fé atua como fonte de integração do conteúdo contratual, determinando a sua otimização, independentemente da regulação voluntaristicamente estabelecida.”⁵

42. Seguindo os ditames da boa-fé objetiva, o que era esperado das Requeridas era que buscassem adequar o valor dos aluguéis à luz das circunstâncias excepcionais pela qual o país passa.

43. Por fim, e igualmente relevante ao presente caso, encontra-se a limitação a direitos subjetivos, assim explicada pela referida autora:

“A boa-fé objetiva, por fim, implica na limitação de direitos subjetivos. Evidentemente, a função de criação de deveres para uma das partes, ou para ambas, pode ter, correlativamente, a função de limitação ou restrição de direitos, inclusive de direitos formativos. Por essa razão é alargadíssimo esse campo funcional, abrangendo, por exemplo, relações com a teoria do abuso do direito, com a exceptio doli, a inalegabilidade de nulidades formais, a vedação a direitos por carência de seu exercício em certo tempo para além das hipóteses conhecidas da prescrição e da decadência etc. (...). Sob esta ótica, apresenta-se a boa-fé como norma que não admite condutas que contrariem o mandamento de agir com lealdade e correção, pois só assim se estará a atingir a função social que lhe é cometida.”⁶

44. O direito subjetivo derivado dos Contratos de Locação, no que diz respeito às Requeridas, é a remuneração pela locação. Contudo, diante das peculiaridades do caso, e seguindo os ditames da lealdade e correção, é evidente que deve ser imposta alguma limitação a esse direito, pois não é minimamente razoável que as Requeridas continuem sendo integralmente remuneradas ao mesmo tempo em que LEVY E SALOMÃO se vê impossibilitado de utilizar os imóveis locados.

III – PROBABILIDADE DO DIREITO E O PERIGO DE DANO

45. Para finalizar, os requisitos para a tutela de urgência encontram-se preenchidos, conforme determina o art. 300 do CPC.

46. A probabilidade do direito decorre das disposições contratuais acima mencionadas e dos artigos do CC que se aplicam perfeitamente à excepcionalidade do caso em questão; teoria da imprevisão, onerosidade excessiva e princípio da boa-fé objetiva levam à necessária revisão do valor dos aluguéis para reduzi-los.

⁵ Ibidem, p. 440.

LEVY & SALOMÃO

ADVOGADOS

47. A urgência é igualmente manifesta: num cenário notório de retração econômica, queda de receitas e suspensão de novos projetos de investimentos, a continuidade de pagamento de aluguéis de alto valor pela utilização de um bem não mais disponível a LEVY & SALOMÃO trará graves riscos à continuidade de suas atividades.

IV – REQUERIMENTOS

48. Ante o exposto, LEVY & SALOMÃO requer:

- (a) seja concedida a tutela antecipada ora requerida em caráter antecedente para se determinar a redução do valor dos aluguéis dos Contratos de Locação a partir de abril de 2020 e durante os meses em que perdurar a impossibilidade de LEVY E SALOMÃO utilizar plenamente os imóveis locados em decorrência da pandemia do coronavírus em percentual a ser arbitrado por V.Exa. (o qual, na visão de LEVY & SALOMÃO, não deveria ser inferior a 50%);
- (b) a citação e intimação postal das Requeridas, nos termos do art. 247, *caput*, e 303, §1º, II, do CPC, nos endereços constantes do preâmbulo desta petição inicial, para audiência de conciliação ou de mediação na forma do art. 334; e
- (c) que lhe seja facultado o direito de aditar a presente inicial nos termos dos arts. 303, *caput* e §5º.

49. Em atenção ao disposto no art. 303, *caput*, LEVY & SALOMÃO informa que apresentará como pedido final, após o aditamento da inicial, aquele formulado no item 48, (a), acima.

50. Dá à causa o valor de R\$ 391.787,28 (trezentos e noventa e um mil, setecentos e oitenta e sete reais e vinte e oito centavos). Junta-se com a presente o comprovante de recolhimento das custas judiciais (Doc. 5).

51. Protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, sem exceção, especialmente por juntada de novos documentos, perícias, oitiva de testemunhas, sob pena de confesso, além de outros que se fizerem necessários no curso da instrução processual.

52. Diante da atual e excepcional situação, e em atenção ao disposto nos arts. 319,

⁶ Ibidem, pp. 454-457.

LEVY & SALOMÃO
A D V O G A D O S

VII, e 334, §4º, I, do CPC, LEVY & SALOMÃO, informa ter interesse na realização de audiência de conciliação ou de mediação, mas desde que realizada por videoconferência; ou então, caso não seja possível, manifesta seu desinteresse pela realização, mas coloca-se à disposição de retomar tratativas com as Requeridas para nova tentativa de solução consensual da controvérsia caso haja interesse recíproco.

53. Requer, por fim, que todas as publicações referentes a este processo se deem **exclusivamente** em nome de **Angela Paes de Barros Di Franco, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo sob o nº 88.601**, e com escritório nos endereços indicados no cabeçalho desta petição, sob pena de nulidade.

Nesses termos,
pede deferimento.
São Paulo, 15 de abril de 2020

Renato Din Oikawa
OAB/SP nº 257.123

LEVY & SALOMÃO
ADVOGADOS

Relação de documentos que instruem a inicial

- Doc. 1 Contrato social consolidado, procuração e substabelecimento;
- Doc. 2 Contrato de Locação 11º;
- Doc. 3 Contrato de Locação 12º;
- Doc. 4 Mensagem enviada às Requeridas; e
- Doc. 5 Guia e comprovante de recolhimento de custas iniciais, de mandato e de citação.