



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_\_\_\_ VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**

**URGENTE**

**SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (“**Souza, Mello e Torres**” ou “**Requerente**”), atual denominação social de Rolim de Mello Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob nº 27.314.141/0001-35, com sede na Rua Iguatemi, 151, 16º andar, Edifício Spazio Faria Lima, CEP 01451-011, Itaim Bibi, São Paulo/SP, por seus advogados (doc. 01), vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., com fundamento nos artigos 303 e seguintes do CPC e arts. 317, 421, 422 e 567 do Código Civil, propor

**TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE COM  
PEDIDO LIMINAR INAUDITA ALTERA PARTES**

Em face de **THE PLACE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (“**The Place**” ou “**Requerida**”), inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.639.452/0001-60, com sede na Av. Pacaembu, 1553, sala 16, CEP 01234-001, Pacaembu, São Paulo/SP, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3355, 16º andar  
04538-133 São Paulo - SP

[www.souzamello.com.br](http://www.souzamello.com.br)



## I. INTRODUÇÃO

1. Através da presente demanda, o Requerente pretende a concessão de liminar que lhe assegure o direito de reduzir temporariamente o valor do aluguel devido pela locação dos conjuntos 161 e 162, do Edifício Spazio Faria Lima, localizado na cidade de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 e registrados nas matrículas 181.909 e 181.910 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel”) (doc. 02).

2. Conforme será demonstrado nesta petição, faz-se necessária a revisão e redução temporária do valor do aluguel do Imóvel, pois:

- (i) Em razão da pandemia do vírus COVID-19, o novo Coronavírus, houve a decretação do estado de calamidade pública e necessidade de distanciamento social e, com isso, há séria, repentina e inquestionável restrição e, até mesmo, paralisação das atividades comerciais em todo o mundo;
- (ii) Em razão de toda a paralisação das atividades comerciais e econômicas, que era imprevisível e resulta da pandemia vivenciada pelos clientes do Requerente, os pagamentos dos valores devidos pelos serviços prestados estão sendo postergados e/ou renegociados, o que gera e continuará a gerar uma queda significativa no seu faturamento;
- (iii) O Requerente suspendeu suas atividades no Imóvel para preservar a vida e saúde de seus funcionários, colaboradores, associados e clientes, em especial após o recebimento de comunicados da administração do condomínio informando sobre a ocorrência e casos de contaminação no Edifício onde está localizado o Imóvel locado (doc. 03).
- (iv) Durante a execução de todo e qualquer contrato, as partes devem sempre observar a função social do contrato (art. 421, CC) e a boa-fé objetiva (art. 422, CC), e, diante de situações imprevistas, inesperadas e excepcionais, é possível a revisão contratual para que o estabelecido volte a ser paritário e proporcional (arts. 317 e 576, CC) e, no caso de locação, represente o efetivo uso da coisa locada.

## II. DOS FATOS.

3. Em 09 de março de 2018, as partes firmaram o “Instrumento Particular de Contrato e Locação” (“Contrato”), por meio do qual o Requerente alugou da Requerida os conjuntos 161 e 162 do Edifício Spazio Faria Lima, localizado na Rua Iguatemi, 151, conjuntos 161 e 162, São Paulo/SP (“Imóvel”), pelo prazo de 60 (sessenta) meses.



4. A locação do Imóvel representou um importante marco na história do Requerente, que estava, à época, surgindo e sendo constituído como um novo escritório de advocacia com atuação focada na área de transações, societária, fusões e aquisições e, para tanto e se destacar no concorrido mercado de sua atuação, oferece serviço de qualidade e atendimento diferenciados.
5. Como é normal e notório de todo o início de um novo negócio, existe um período de maturação em que, inicialmente, tem-se altos custos e despesas e, com o passar do tempo, com o desenvolvimento de suas atividades atinge-se um equilíbrio financeiro.
6. Justamente por essa razão, as partes ao firmarem o Contrato estabeleceram que o valor do aluguel seria de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), mas haveria um abono no referido valor de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) para os primeiros 24 meses; e de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) para os 12 meses subsequentes.
7. O Requerente sempre cumpriu suas obrigações e efetuou, como efetua tempestiva e regularmente o pagamento do aluguel estabelecido, bem como das demais despesas inerentes à locação do Imóvel.
8. Apesar do zelo com que conduz seus negócios, a atividade do Requerente, ainda em seus estágios iniciais, viu-se subitamente afetada pela recentíssima escalada de eventos relativos ao COVID-19 e à decretação de estado de calamidade pública – em todos os níveis, federal, estadual e municipal – que para minimizar a contaminação da população impactou violentamente suas atividades.
9. Como se sabe, por seu caráter notório e relevante, o mundo foi tomado de assalto por pandemia do vírus COVID-19, que inesperada e rapidamente está atingindo todos os países. Seus efeitos são dramáticos. Nunca na história do mundo moderno, testemunhou-se em curto espaço de tempo evento de proporções tão disruptivas das relações sociais e econômicas. A sociedade foi simplesmente virada pelo avesso.
10. A doença é de rápida disseminação e fácil contágio, além de ter alto potencial de causar a morte, especialmente em relação a idosos, asmáticos e pessoas com doenças pulmonares, doenças do coração, diabéticos e fumantes. Atualmente, no mundo, já são 1,4 milhões de pessoas infectadas e mais de 81 mil mortos<sup>1</sup>, sendo que no Brasil esses números são de 13.727 casos confirmados e 667 mortes, conforme balanço do Ministério da Saúde publicado em 07.04.2020<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> <https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2020/04/07/ultimas-noticias-de-coronavirus-de-7-de-abril.ghtml>

<sup>2</sup> <https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2020/04/07/brasil-tem-667-mortes-e-13717-casos-confirmados-de-coronavirus-diz-ministerio.ghtml>



11. Diversas medidas estão sendo tomadas no mundo para conter a transmissão da Sars-Cov-2, e, como é fato notório, a principal orientação para o combate da doença é o distanciamento/isolamento social. Justamente, por isso, os governos em todos os níveis têm determinado medidas cada vez mais severas para reduzir o contato interpessoal que incluem, desde a paralisação das aulas, restrição de acesso até mesmo aos prédios dos Tribunais, fechamento de fronteiras e restrições e impedimento de viagens saídas do Brasil por diversos países, e restrição de atividades comerciais.

12. Neste sentido, no Brasil

- (i) o Ministério da Saúde emitiu, já em 03 de fevereiro, a Portaria nº 188, declarando emergência em Saúde Pública em Importância Nacional, em decorrência da disseminação do SARs-Cov-2 no país;
- (ii) foi promulgada a Lei Federal nº 13.979, em 06 de fevereiro de 2020, estabelecendo diversas medidas a serem adotadas que incluiu, dentre outras, a realização de quarentena como "maneira de evitar possível contaminação ou propagação do coronavírus";
- (iii) o Ministério da Saúde emitiu a Portaria nº 356, de 11 de março de 2020, estipulando a medida de quarentena com o objetivo de evitar o colapso dos serviços de saúde no país;
- (iv) o Senado aprovou o Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020, decretando o estado de calamidade pública no Brasil;
- (v) na mesma data, o Presidente da República promulgou o Decreto Federal nº 10.282, de 20 de março de 2020, especificando as atividades essenciais que não deverão ser paralisadas durante o período de quarentena em face do caráter indispensável para atendimento às necessidades básicas da população, em especial aquelas voltadas a serviços médicos e à comercialização de produtos alimentícios.

13. Em São Paulo, ainda,

- (i) a Prefeitura de São Paulo decretou situação de emergência no município de São Paulo, mediante a promulgação do Decreto Municipal nº 59.283, de 16 de março de 2020;
- (ii) o Governo de São Paulo decretou quarentena em todo o Estado de São Paulo em razão da situação de calamidade pública, mediante a promulgação do Decreto Estadual nº 64.881, de 22 de março de 2020;



- (iii) a Prefeitura de São Paulo determinou a suspensão do atendimento presencial em estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, mediante a promulgação do Decreto Municipal nº 59.298 de 23 de março de 2020, o qual estabelece penalidades para a hipótese de descumprimento, incluindo multas pecuniárias e a interdição imediata das atividades das empresas infratoras; e
- (iv) o Governo de São Paulo anunciou a extensão da quarentena até 22 de abril de 2020, com possibilidade de novas extensões que se fizerem necessárias.

14. As medidas drásticas que estão sendo tomadas são, sem dúvida, essenciais sob o aspecto da saúde e bem-estar da população, bem como para que não haja o colapso do sistema de saúde, no entanto, **estão provocando substanciais impactos na economia e paralisação de toda a atividade comercial. Da noite para o dia, todos os setores foram impactados e estão com sua capacidade de gerar lucro e auferir rendimentos reduzidas, quando não totalmente paralisadas.**

15. O Requerente, ainda, se viu diante de uma situação bem peculiar, pois, antes mesmo da determinação de suspensão do atendimento presencial pelo Governo do Estado de São Paulo, houve casos de contaminação de pessoas pelo vírus COVID-19 no prédio em que se localiza o Imóvel, conforme as comunicações recebidas pela administração do condomínio nos dias 16 e 19 de março de 2020 (doc. 03).

16. Assim, visando a saúde e o bem-estar de funcionários, colaboradores, associados e clientes, bem como por sua responsabilidade social, o Requerente decidiu suspender suas atividades no Imóvel.

17. Concomitantemente a isso, os clientes do Requerente também tiveram que reduzir ou até mesmo suspender suas atividades em razão da pandemia em questão e, assim, uma onda de pedidos de extensão de prazos de pagamentos, redução de valores e repactuações dos recebíveis foram apresentados ao Requerente.

18. A situação, obviamente, não era previsível nem foi considerada no momento em que o Contrato foi firmado e gerou e vai continuar a gerar uma óbvia redução do faturamento do Requerente.

19. Justamente por isso, sendo o custo da locação ser um dos mais relevantes e para equalizar as obrigações previstas pelas partes no Contrato, o Requerente tentou negociar com a Requerida uma redução temporária do valor do aluguel e, assim, encaminhou proposta de redução de 50% no valor do aluguel por um período de 6 meses, ou seja, entre os meses de abril a setembro.



20. Ocorre que a Requerida, descolada do grave momento vivido e da boa-fé que tem norteado diversos locadores que já se prontificaram a renegociar e, até mesmo suspender temporariamente a cobrança dos alugueis, foi irredutível e, desrespeitando os princípios que devem nortear qualquer parte em um contrato, como a função social do contrato e boa-fé objetiva, não concordou com a redução proposta pelo Requerente (doc. 04).

21. Diante dessa situação, e ainda ponderando pelo bom senso da Requerida, o Requerente enviou notificação reiterando a proposta em questão (doc. 05).

22. Ocorre que, até o momento, a notificação não foi respondida e, considerando que o Requerente deve efetuar o pagamento do aluguel referente ao mês de abril de 2020 no dia 09.04.2020, não há alternativa a não ser a propositura da presente tutela antecipada antecedente para que possa pagar o valor reduzido do aluguel sem que isso caracterize sua mora.

23. Como será a seguir exposto, os requisitos necessários estão presentes para a concessão da referida tutela de urgência e o Requerente informa, desde já, que após a análise e deferimento da liminar requerida irá aditar a presente petição inicial, para, nos termos do art. 303, §1º, do CPC, apresentar suas razões para o pedido final a ser feito, qual seja: revisão contratual para redução temporária do valor do aluguel.

### **III. DO DIREITO. DA INCONTESTE PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA A CONCESSÃO DA TUTELA ANTECIPADA.**

24. O art. 303 do CPC estabelece que *“nos casos em que a urgência for contemporânea à propositura da ação, a petição inicial pode limitar-se ao requerimento da tutela antecipada e à indicação do pedido de tutela final, com a exposição da lide, do direito que se busca realizar e do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo”*.

25. No presente caso, como exposto, o Requerente pretende reduzir temporariamente o valor do aluguel devido pela locação do Imóvel em razão de fato imprevisível que resultou num verdadeiro e notório desequilíbrio das obrigações contratuais.

26. O Contrato foi firmado entre as partes em uma época em que sequer se cogitava da existência do referido vírus, tampouco do impacto que a doença, que claramente não é uma mera “gripezinha”, teria não só na saúde da população, mas em toda a economia e atividade econômica e, nesse sentido, o valor do aluguel pactuado era proporcional ao uso do Imóvel locado.

27. No entanto, como visto, por fatores externos e não relacionados com o Requerente diretamente, o Imóvel deixou de ser temporariamente utilizado, por respeito a saúde e bem-estar de todos, devido a contaminação de pessoas no condomínio e pelas próprias restrições governamentais.



28. Além da impossibilidade temporária de utilização do Imóvel, que já seria em si suficiente para justificar a redução também temporária do valor do aluguel para equalizar as obrigações das partes estabelecidas no Contrato, verifica-se, ainda, que o Requerente está sofrendo e ainda continuará a sofrer uma queda significativa em seu faturamento em razão dos impactos negativos e imprevisíveis resultantes da disseminação da Sars-Cov-2 e vivenciados por seus clientes.

29. Não há dúvidas que o Requerente não contribuiu para a redução de seu faturamento em decorrência da quarentena e paralisação das atividades, voluntária e obrigatória (fato do príncipe), de seus clientes de forma geral, que gerou suspensão, postergação e revisão dos valores a serem auferidos por serviços prestados e até mesmo dos próprios serviços, que passaram a não ser solicitados ou suspensos. Tudo ocorreu como consequência única e direta da eclosão da disseminação em progressões geométricas do COVID-19 inimagináveis no país e no mundo.

30. Nesse sentido, ressalte-se, desde já, que tanto a impossibilidade de uso do Imóvel, quanto a redução do faturamento, não puderam nem podem ser evitados pelo Requerente, que, em razão da brusca e repentina escalada dos eventos, também tornou impossível a programação de uma forma de pagamento de todas as despesas fixas do Requerente, dentre as quais, a mais relevante é o custo da locação. Fica-se diante de um dilema, uma vez que outras despesas também se avolumam diante de um cenário em que os clientes simplesmente suspendem ou postergam pagamentos, quando não conjugam tais medidas com pedidos substanciais de descontos.

31. Assim, apenas por isso, já se nota que há fato imprevisível que sobreveio ao cumprimento das obrigações previstas no Contrato pelo Requerente e que tornou, claramente, desproporcional o valor do aluguel.

32. O art. 317 do Código Civil estabelece que "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."

33. A norma em questão contempla em seu racional os princípios da função social do contrato e boa-fé objetiva, previstas nos arts. 421 e 422, do CC, respectivamente, que, claramente não foram considerados pela Requerida ao se negar a reduzir temporariamente o aluguel.

34. Apenas com isso já se nota a probabilidade do direito do Requerente de ter reduzido temporariamente o valor do aluguel.



35. Nesse sentido, veja-se que o Poder Judiciário já foi instado a analisar semelhante a ora exposta e deferiu a redução liminar do valor o aluguel, justamente, com base nas normas acima citadas:

“Muito bem. Os fatos são claros, pois nenhuma pessoa em sã consciência e em perfeito juízo valorativo dúvida que há motivo imprevisível, vale dizer as consequências da metodologia de mitigação e supressão para conter a pandemia na vida cotidiana das pessoas, instituições e empresas em caráter mundial.

A norma legal aparentemente aplicável também está razoavelmente delineada no art. 317 do Código Civil, pois é evidente que há, desde as medidas de mitigação e supressão do COVID19, manifesta desproporção entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução.

O filósofo Nassim Nicolas Taleb bem catalogou e estudou a tomada de decisão em ambiente de incerteza. A pandemia poderia até ser previsível para estudiosos e parte da comunidade científica, mas suas consequências são imprevisíveis. É mente quem dizer que sabe o vai ocorrer no futuro, ainda que a curto prazo. Estamos diante de Cisne Negro como delineado na obra de Taleb homônima.

Se todos as pessoas e empresas agirem como quer a empresa autora, será a vitória do egoísmo e do salve-se quem puder. Não há como simplesmente parar de adimplir as obrigações. O próprio contrato tem cláusula que nos ajuda a decidir neste ambiente de incerteza. O aluguel vinculado ao faturamento. Tal dispositivo contratual tem boa eficiência econômica, pois contém a regra de que se você ganha eu ganho. Se você perde eu perco. Necessária a cooperação para todos ganharem ou perderem juntos, a essência do Direito que atravessa os séculos: 'viver honestamente, não lesar a outrem, dar a cada um o que é seu'.

Como bem explica o Juiz e culto civilista Daniel Carnacchioni, o art.317 do Código Civil encapsula os princípios da função social, boa-fé objetiva equivalência material, todos com base sólida assentada nos preceitos constitucionais da solidariedade e justiça social.

Assim, nesta fase processual, em que impera a incerteza e sequer foi garantido o contraditório, é caso de apenas afastar a garantia do aluguel mínimo e do fundo de promoção e propaganda, de modo a manter o contrato e a cooperação/solidariedade entre as partes. “ (25ª Vara Cível de Brasília, Processo nº 0709038-25.2020.8.07.0001, Juiz Julio Roberto dos Reis, 24.03.2020 – doc. 06)

36. Nem se diga, como pretende a Requerida ao rejeitar a proposta do Requerente, que por ela também ser afetada economicamente com a pandemia do Sars-Cov-2 o valor do aluguel previsto no Contrato não poderia ser reduzido, pois isso, claramente, violaria o princípio da equidade e traria claro desequilíbrio.

37. Como bem mencionado pelo Juíz Fernando Henrique de Oliveira Biolcati, da 22ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, “a pandemia do Sars-Cov-2 fará todos experimentarem prejuízo



*econômico, principalmente no meio privado. Cabe ao Poder Judiciário, portanto, intervir em relações jurídicas privadas para equilibrar os prejuízos, caso fique evidente que pela conduta de uma das partes a outra ficará com todo o ônus financeiro resultante deste cenário de força maior.” (processo nº 1026645-41.8.26.0100, 02.04.2020 – doc. 07)*

38. Justamente por isso, o MM. Magistrado concedeu liminar para reduzir excepcionalmente o valor do aluguel “diante de situação de grave crise social e econômica imprevisível às partes”, com base no art. 317, do CC, que, como visto é aplicável ao caso exposto:

“No caso dos autos, por conta da vigência do Decreto Estadual nº 64.881/2020, segundo o seu artigo 2º, inciso II, está proibida a abertura, ao público, das atividades de restaurante, afetando a autora, prestadora de serviços nesta área e que tem seu estabelecimento no imóvel objeto dos autos; veja-se que em referido dispositivo mantém-se possível a continuidade dos serviços de entrega e “drive thru”.

Por sua vez, o aluguel pago pela requerente constitui também fonte de renda para os requeridos, presumivelmente afetados em suas atividades profissionais, conforme as amplas medidas restritivas estabelecidas no Decreto mencionado a várias áreas.

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 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.”

39. A questão da teoria da imprevisão e sua aplicação às questões contratuais em razão da pandemia do coronavírus também já foi analisada pelas instâncias superiores, como se nota de liminar concedida pelo il. Des. Cesar Ciampolini, que reconhece, justamente, a situação imprevisível e que a pandemia vivida é verdadeiro tempo de guerra. A conclusão da referida decisão, que deve ser aplicável ao caso, é justamente pela equalização do valor e forma de pagamento previstos pelas partes:

“Em tempo de guerra, que é, mutatis mutandis, aquele que vivemos em face da pandemia do coronavírus, assim deve realmente ser.

Certo -- é ainda CUNHA GONÇALVES a explicar -- que a teoria da imprevisão só deve ser aplicada quando (1º) se tratar de contrato de execução de longo prazo, com prestações sucessivas, segundo condições existentes e previsíveis; (2º) “as novas circunstâncias ultrapassem muito do que razoavelmente se podia prever ao tempo do mútuo consenso dos contraentes, quer elas tenham sobrevivendo subitamente, ou com excessiva rapidez, quer tenham resultado duma gradual e paulatina alteração das condições econômicas ou sociais, atingindo, não um certo contraente, mas todos os contratos da mesma natureza, celebrados com análogas cláusulas”; (3º) os contratos não sejam de natureza aleatória, como os de Bolsa de Valores (ob. cit., págs. 757/758)” (TJ/SP – Agravo de Instrumento 2061905-74.2020.8.26.0000, Des. Cesar Ciampolini, 05.04.2020 – doc. 08)

40. Se não bastasse todo o alegado, que já demonstra a probabilidade do direito do Requerente, verifica-se, ainda, que o art. 567 do Código Civil, ao tratar da locação de coisas, estabelece que se a coisa locada se deteriorar, sem culpa do locatário, deve haver a redução proporcional do aluguel. Esse é o entendimento do Professor Gustavo Tepedino em apresentação breve feita e acessível pelo link [https://www.linkedin.com/posts/gustavo-tepedino-09b2bba9\\_o-direito-civil-em-um-minuto-essa-semana-activity-6648578094166745089-IT8B/](https://www.linkedin.com/posts/gustavo-tepedino-09b2bba9_o-direito-civil-em-um-minuto-essa-semana-activity-6648578094166745089-IT8B/)

41. Ora, como visto, ante a quarentena imposta e existência de casos confirmados no condomínio onde o Imóvel está localizado, não pode usufruir integralmente de todas as qualidades do Imóvel locado, o que também justifica a redução temporária do valor do aluguel.

42. Além da probabilidade do direito, que, como visto, é inconteste, está presente o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

43. Não se discute e é notório que a pandemia do COVID-19 e um fato imprevisível que gerará prejuízo econômico a todos, indistintamente.



44. Como visto, o Requerente é escritório de advocacia organizado, com situação econômico-financeira estável até o advento da Sars-Cov-2 e, apesar do pouco tempo de sua existência, afinal, recém completados 2 anos de seu surgimento, com atuação reconhecida no mercado. Ele não está inadimplente com seus fornecedores e empregados, tampouco deixou de cumprir suas obrigações entabuladas com a Requerida.

45. Justamente por isso e para não sofrer os reveses de uma eventual mora e pagamento de valores e multas contratuais, que causará um prejuízo ainda maior ao Requerente caso deixe de pagar todo ou parte dos valores devidos pela locação do Imóvel que, como visto, não pode ser por ele utilizado, está presente também o perigo de dano.

46. Igualmente se verifica o risco ao resultado útil do processo. Isso porque, o Requerente pretende rever e reduzir apenas temporariamente o valor devido pela locação do Imóvel e, caso não seja concedida a liminar ora requerida, a situação atualmente verificada não estará mais presente.

47. Como se sabe o cenário atual é passageiro - em Wuhan, cidade chinesa onde o COVID-19 surgiu, a quarentena e isolamento já estão sendo finalizados - e, justamente por ser transitória e excepcional, o Requerente pretende a redução do valor do aluguel também por prazo determinado que se for concedida apenas ao final do processo, não terá mais utilidade.

48. Nesse sentido, vale lembrar que o Requerente deve pagar até amanhã, 09.04.2020, o valor do aluguel devido para o mês de abril, razão pela qual, para evitar a caracterização de sua mora e maiores prejuízos, faz-se necessária a concessão de liminar para reduzir já para este pagamento o valor dos alugueis, que deverá durar pelo período de 6 meses, nos termos já propostos pelo Requerente.

49. Desta forma, estando presentes os requisitos previstos no art. 303 do CPC, requer o Requerente que seja concedida liminarmente tutela antecipada antecedente para que seja reduzido em 50% o valor do aluguel devido pelo período de 6 meses, a contar de abril a setembro de 2020.

50. A redução em 50% representa percentual justo para ambos os lados da relação, visto que aloca equitativamente os efeitos deletérios da pandemia a ambos os lados da relação, não privando totalmente de receita o proprietário, ainda que o Requerente esteja absolutamente impedido de fazer uso do seu imóvel para o exercício de sua atividade. Ressalte-se, por outro lado, que o Requerente é pessoa jurídica dedicada à exploração de renda oriunda da atividade imobiliária, com diversos outros andares no próprio prédio do Requerente.

51. Subsidiariamente, para minimizar os impactos econômicos no Requerente, caso esse MM. Juízo entenda não ser possível a redução temporária requerida, requer seja concedida liminar



para que, durante os meses de abril e setembro de 2020, seja autorizado a pagamento de 50% do valor do aluguel à Requerida e o saldo devido e não pago neste período (os 50% restantes) seja pago de forma diferida, em 12 parcelas, mensais e sucessivas, a contar a partir de outubro de 2020.

#### IV. CONCLUSÃO E PEDIDOS

52. Diante de todo o exposto, por estarem presentes todos os requisitos dos artigos 303 e seguintes do CPC, requer-se a esse MM. Juízo o recebimento desta demanda e

- (i) seja concedida medida liminar ***inaudita altera parte*** para reduzir o valor do aluguel pago pelo Requerente em 50% do valor acordado referente à locação do Imóvel, que, assim, passará a ser de R\$ 36.000,00, por mês, apenas pelo período de 6 meses compreendido entre abril e setembro de 2020, com o consequente impedimento da caracterização de sua mora; ou
- (ii) subsidiariamente, caso esse MM. Juízo entenda não ser possível a redução do valor aluguel requerida, requer seja concedida liminar para que, durante os meses de abril e setembro de 2020, seja o Requerente autorizado a pagar 50% do valor do aluguel à Requerida e o saldo devido e não pago neste período seja pago de forma diferida, em 12 parcelas, mensais e sucessivas, a contar a partir de outubro de 2020.

53. Para a intimação da Requerida, requer a Requerente que a decisão referente à liminar tenha efeitos de ofício e que possa ser entregue por meio de mensagem eletrônica (e-mail) a ser enviada ao endereço dos representantes da Requerida, utilizados, inclusive, em resposta recente à proposta de redução feita pelo Requerente (doc. 04), quais sejam: [silmara@kauffmann.com.br](mailto:silmara@kauffmann.com.br); [juridico.priscila@kauffmann.com.br](mailto:juridico.priscila@kauffmann.com.br); e [davi@kauffmann.com.br](mailto:davi@kauffmann.com.br).

54. Nos termos do art. 303, §1º, do CPC, o Requerente informa que aditará a presente petição inicial, no prazo de 15 dias, com a complementação de sua argumentação e juntada de eventuais novos documentos, que demonstrará a necessidade de confirmação da tutela ora requerida e procedência da ação para revisão do Contrato referente à locação do Imóvel para redução temporária do valor do aluguel em 50% do valor devido pelo período de 6 meses, a contar de abril até setembro de 2020; ou, subsidiariamente, para revisão da forma de pagamento do aluguel devido e referente ao período de abril a setembro de 2020.

55. O Requerente protesta pela prova do alegado por todos os meios em direito admitidos, especialmente por juntada de novos documentos, oitiva de testemunhas, depoimento pessoal dos representantes legais das partes, expedição de ofícios e tudo o mais que se fizer necessário.



56. Em atenção ao artigo 272, §2º, do CPC, requer-se que todas as intimações dos atos e termos processuais sejam feitas em nome de Sergio A. Laclau Marques, inscrito na OAB/SP sob o nº 294.474; e Júlia Schledorn de Camargo, inscrita na OAB/SP sob o nº 173.203, com escritório profissional situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi n.º 151, 16º andar, Ed. Spazio Faria Lima, CEP 04552-060, sob pena de nulidade.

57. Dá-se à causa, para fins de alçada, o valor de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais) requerendo a juntada do anexo comprovante de pagamento das custas iniciais.

Termos em que,  
Pede deferimento.  
São Paulo, 08 de abril de 2020

**Sergio A. Laclau Marques**  
**OAB/SP 294.474**

**Júlia Schledorn de Camargo**  
**OAB/SP 173.203**