



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

1

**Registro: 2020.0000356768**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2084786-45.2020.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante FLAVIA CRISTIANE GODOY - ME, é agravada PRISCILA DA SILVEIRA PADULA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANTONIO RIGOLIN (Presidente sem voto), CARLOS NUNES E FRANCISCO CASCONI.

São Paulo, 19 de maio de 2020.

Assinatura Eletrônica  
**ADILSON DE ARAUJO**  
**RELATOR**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

2

**Agravo de Instrumento nº 2084786-45.2020.8.26.0000 (DIGITAL)**  
**Comarca:** Piracicaba - 4ª Vara Cível  
**Juiz(a):** Fabíola Giovanna Barrea Moretti  
**Agravante:** FLAVIA CRISTIANE GODOY - ME (autora)  
**Agravada:** PRISCILA DA SILVEIRA PADULA (ré/não citada)

**Voto nº 30.824**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. PRETENSÃO DE REDUÇÃO DOS ALUGUÉIS PELA METADE, FUNDADA NA CRISE FINANCEIRA PROVOCADA PELA PANDEMIA DO COVID-19. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA PREMATURA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA MEDIDA. INTELIGÊNCIA DO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.** *Para obter a tutela provisória de urgência, deve o autor apresentar elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado ("fumus boni juris") e, cumulativamente, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo ("periculum in mora"). Ausentes os requisitos cumulativos exigidos pelo art. 300 do CPC, correta a decisão que a indeferiu, com observação de reavaliação na marcha processual, depois de formado o contraditório, imprescindível no caso.*

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **FLAVIA CRISTIANE GODOY - ME** da decisão proferida a fl. 51 nos autos da ação de revisão de contrato, movida em face de **PRISCILA DA SILVEIRA PADULA**, que indeferiu a tutela de urgência requerida com o fim de reduzir em 50% (cinquenta por cento) o valor dos



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

3

aluguéis mensais.

Sustenta a agravante, em síntese, que por conta da notória pandemia do COVID-19, desde o dia 24/03/2020 está proibida de abrir as portas do seu comércio por ordem de decretos estaduais e municipais que reconheceram o estado de calamidade pública e determinaram o isolamento horizontal. Esses fatos imprevisíveis diminuíram drasticamente seu faturamento, de modo que há quase dois meses está sofrendo grave transtorno financeiro, o que impossibilita o pagamento dos aluguéis nos valores contratados. Diz que a atividade empresarial de comércio de roupas não se enquadra nas exceções com permissão para funcionamento, sendo essa a única fonte de renda para o pagamento de suas contas. Possível a aplicação da teoria da imprevisão para reduzir proporcionalmente o aluguel e restabelecer o equilíbrio contratual, em atenção à boa-fé objetiva, nos termos do art. 317, 421, 422 e 480 do Código Civil (CC). Assim, presentes os requisitos previstos no art. 300 do CPC, deve ser deferida a tutela provisória de urgência para reduzir liminarmente na proporção de 50% (cinquenta por cento) o valor do aluguel previsto em contrato, até os dois meses seguintes à cessação do estado de calamidade pública com a proibição do exercício da sua atividade empresarial. Pugna pela concessão da tutela recursal antecipada e, ao final, pelo provimento do agravo de instrumento (fls. 01/10).

Foi indeferida a tutela recursal antecipada pedida (fls. 44).

**É o relatório.**

Insurge-se a autora contra a r. decisão que indeferiu seu pedido de tutela provisória de urgência para redução imediata dos aluguéis mensais na proporção de 50% (cinquenta por cento)



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

4

dos valores contratados. Contudo, não se vislumbra, por ora, elementos para dar guarida à sua insurgência.

Com efeito, dispõe o art. 300, *caput*, do  
CPC:

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

Em comentário ao citado dispositivo legal, asseveram TERESA ARRUDA ALVIM, MARIA LÚCIA LINS CONCEIÇÃO, LEONARDO FERRES DA SILVA RIBEIRO e ROGERIO LICASTRO TORRES DE MELLO:

Em palavras simples, pode-se afirmar, como ponto de partida, que **só é possível** cogitar de tutela de urgência se houver **uma situação crítica, de emergência**. Dessa forma, a técnica processual empregada para impedir a consumação ou o agravamento do dano – que pode consistir no agravamento do prejuízo ou no risco de que a decisão final seja ineficaz no plano dos fatos, que geram a necessidade de uma solução imediata – é que pode ser classificada como a tutela de urgência. É, pois, a resposta do processo a uma situação de emergência, de perigo, de urgência. (...) O *caput* do art. 300 traz os requisitos para a concessão da tutela de urgência (cautelar ou satisfativa), quais sejam, *evidência da probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*. Noutras palavras, para a concessão da tutela de urgência **cautelar** e da tutela de urgência **satisfativa (antecipação de tutela)** exigem-se os mesmos e idênticos requisitos: **fumus boni iuris** e **periculum in mora**. O NCPC avançou positivamente ao abandonar a gradação que o CPC/1973 pretendia fazer entre os requisitos para a cautelar e a antecipação de tutela, sugerindo-se um “fumus” mais robusto para a concessão dessa última. Segundo um dos coautores desses comentários, essa **diferenciação**, mesmo sob égide do CPC/1973, nunca fez sentido. Tratando-se de tutela de urgência, o diferencial para a sua concessão – o “fiel da balança” – é sempre o requisito do **periculum in mora**. Ou, noutras palavras, a questão dos requisitos autorizadores para a concessão da tutela de urgência

– compreendendo-se a tutela cautelar e a antecipação de tutela satisfativa – resolve-se pela aplicação do que chamamos de “regra da gangorra”. O que queremos dizer, com “regra da gangorra”, é **que quanto maior o “periculum” demonstrado, menos “fumus” se exige para a concessão da tutela pretendida**, pois a menos que se anteveja completa inconsistência do direito alegado, o que importa para a sua concessão é a própria urgência, ou seja, a necessidade considera em confronto com o perigo da demora na prestação jurisdicional. O juízo de plausibilidade ou de probabilidade – que envolvem dose significativa de subjetividade – ficam, a nosso ver, num segundo plano, dependendo do periculum evidenciado. Mesmo em situações que o magistrado não vislumbre uma maior probabilidade do direito invocado, dependendo do bem em jogo e da urgência demonstrada (princípio da proporcionalidade), deverá ser deferida a tutela de urgência, mesmo que satisfativa.<sup>1</sup>

Por essas razões, para obter a tutela provisória de urgência, deve a parte autora apresentar elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado (*fumus boni juris*) e, cumulativamente, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*). Ausentes os requisitos exigidos no art. 300 do CPC, ou apenas um deles, não é possível a concessão da tutela provisória de urgência.

Analisados os autos, não se vislumbra, por ora, que a situação fática e jurídica apresentada evidencie a probabilidade do direito alegado de modo a justificar a concessão da medida sem a prévia oitiva da parte contrária. Agiu acertadamente a douta Magistrada de primeiro grau ao indeferir a medida nos seguintes termos:

“Vistos. Defiro a gratuidade processual. Anote-se. Indefiro, por ora, a tutela de urgência, porquanto os argumentos apresentados pelo autor na inicial, do mesmo modo, trazem impacto financeiro à parte contrária. Assim, a prudência recomenda que se aguarde a formação do contraditório, oportunidade em que o pedido de tutela de urgência poderá ser reavaliado. Ante o exposto, INDEFIRO a tutela de

---

<sup>1</sup> Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil, Artigo por Artigo, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2015, p. 498/499, comentário ao art. 300.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

6

urgência pretendida. [...]” (fls. 51 dos autos de origem).

Plausível esse entendimento, pois, antes de emitir juízo a respeito da aplicabilidade da teoria da imprevisão para o reequilíbrio da obrigação na relação de direito privado, convém ouvir a parte contrária a respeito. Lembre-se que esta também pode sofrer impactos financeiros com a pandemia, suscetíveis de agravamento com a medida.

Não se pode olvidar que a concessão de tutela de urgência, sem ouvir a parte contrária, é medida excepcional quando o diferimento do contraditório seja necessário para evitar danos graves e irreversíveis, não vislumbrados no caso, por enquanto.

Dada a notoriedade da pandemia e sua repercussão nos mais diversos setores econômicos e sociais, o diálogo pode ser deflagrado para a preservação de, pelo menos, algum equilíbrio na relação contratual, sobretudo por ser basilar que o locador não tem interesse no inadimplemento da obrigação ajustada com o inquilino. Como a crise afeta a todos, a demonstração de tentativa conciliatória norteará a atividade judicial no âmbito da tutela provisória requerida.

No caso, a alegada negativa de solução extrajudicial para sua pretensão está materializada em mensagens trocadas pelo aplicativo “WhatsApp” entre a locatária e a intermediária da locadora (administradora do imóvel - fls. 29/31). E delas se extrai que a locadora já ofertou proposta de descontar 10% do valor dos aluguéis, ao passo que a locatária contrapropôs 20% de redução (fl. 31).

Isso demonstra que houve um aceno à cooperação, controvertendo as partes apenas quanto ao percentual da



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

7

redução. Tal situação reforça a prudência de se aguardar a resposta da requerida aos termos da demanda, valendo lembrar que “*O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos*” (art. 3º, §2º, do CPC).

Também é necessário lembrar que eventual rescisão contratual por iniciativa da parte locadora em decorrência da falta de pagamento dos aluguéis convencionados somente ocorrerá mediante ação de despejo. Por essas razões, ainda não se antevê a ocorrência de risco de dano grave, irreversível ou de impossível reparação para ensejar, agora, guarida à redução pedida sem prévia oitiva da parte adversa.

Desse modo, por ora, inviável a concessão da tutela provisória de urgência antes de possibilitado o contraditório, observando-se, após, a reavaliação do pedido na instância de origem.

A propósito, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA PREMATURA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA MEDIDA. INTELIGÊNCIA DO ART. 300 DO CPC. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. Para obter a tutela provisória de urgência, deve o autor apresentar elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado (“fumus boni juris”) e, cumulativamente, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (“periculum in mora”). Ausentes os requisitos cumulativos exigidos pelo art. 300 do CPC, correta a decisão que a indeferiu, com observação de possível reavaliação na marcha processual, depois de formado o contraditório, caso necessária” (TJSP; Agravo de Instrumento 2057988-47.2020.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

8

Amaro - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento:  
14/04/2020; Data de Registro: 14/04/2020)

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** a este agravo de instrumento, com observação de reavaliação após o contraditório.

Assinatura Eletrônica

**ADILSON DE ARAUJO**  
**Relator**