



Na Mídia

27/05/2021 | [Jota](#)

TJSP define tabelamento de aluguel da Smart Fit de acordo com as fases do Plano SP

Corte entendeu que a divisão do ônus causado pela pandemia é o caminho adequado para resolver a questão

Emilly Alves



A 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) determinou que o aluguel de uma das academias da Smart Fit seja reduzido, devido à pandemia, de acordo com as fases de quarentena da cidade de São Paulo.

O governo paulista realiza, desde junho do ano passado, diferentes flexibilizações da quarentena nas regiões do estado. São levados em consideração indicadores como a ocupação dos leitos de UTI para Covid-19, além dos números de casos, internações e óbitos por 100 mil habitantes.

Em primeira instância, a 19ª Vara Cível de São Paulo julgou improcedente o pedido de redução de aluguel por entender que é “inaceitável um empresário diligente não manter fluxo de caixa suficiente para suportar certos períodos de baixa de faturamento e que lhe possibilite o adimplemento das obrigações”.

Em recurso, a rede de academias alega que suas atividades empresariais foram diretamente afetadas em decorrência das medidas de enfrentamento da atual crise de saúde pública. O contrato de aluguel, firmado em 2018, tem validade até 2023 e é estabelecido em R\$ 75 mil por mês.

A locadora afirma ter concedido descontos de abril a agosto de 2020, totalizando mais de R\$ 102 mil. Assim, defende que é inviável a redução de aluguel quando já houve concessão voluntária de desconto.

A decisão em segunda instância

O relator do processo, desembargador Marcos Ramos, entende que a situação excepcional e imprevisível trouxe impacto direto no contrato firmado, o que permite a redução do valor de aluguel.

O magistrado avalia que o setor explorado pela Smart Fit é um dos mais afetados pela pandemia.

“Mesmo o mais precavido dos empresários enfrenta dificuldades para fazer frente a tamanha crise sanitária, econômica e social, mormente quando o exercício de sua atividade se encontra totalmente obstado por determinação do poder público”, afirma.

De acordo com Ramos, apesar de existir previsão contratual, a renúncia de revisão do valor do aluguel não se aplica ao caso concreto, já que foi construída e idealizada para impedir eventuais discussões acerca de seu montante apenas em período de regularidade.

Na decisão, o relator também destaca que os descontos concedidos foram condicionados a pagamento superveniente. “Assim, representou apenas uma moratória e não efetivamente diminuição no conteúdo econômico da obrigação contratual”, pontua.

Dessa forma, o desembargador entendeu que a divisão do ônus é o caminho adequado para resolver a questão. Assim, determinou que, na vigência da fase vermelha, diante da completa impossibilidade de funcionamento da academia, o aluguel deve ser reduzido ao patamar de 52%.

No caso da fase atual, de transição, o desconto será de 37,5%. Nas fases laranja e amarela, com funcionamento da Smart Fit limitado a 40% de sua atividade, o locador deve suportar um desconto de 30%. Por fim, na fase verde, com funcionamento limitado a 60% de seu público, o aluguel deve ter um desconto de 20%.

Além disso, Ramos também definiu que, caso sejam criadas outras fases pelo poder público, o raciocínio é o mesmo: divisão do ônus em 50% com base na limitação suportada pela atividade da academia, enquanto vigorar o estado de calamidade pública na cidade de São Paulo.

O relator determinou que a Smart Fit deve arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Decisão cria precedente?

De acordo com Marc Stalder, sócio da área Imobiliária do Demarest Advogados, estabelecer um critério objetivo relacionando o grau de flexibilização da quarentena com o valor da locação foi uma solução criativa para pacificar a relação.

O advogado explica que a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) prevê mecanismos para reavaliar o valor do aluguel, em situações extraordinárias, como fenômenos naturais. Mas, entende que, “na história recente, isso nunca foi colocado à prova de uma forma tão intensa quanto na pandemia fez”.

Nesse sentido, Stalder entende que a decisão se limita a ser uma referência, indicando as possibilidades de intervenção do Poder Judiciário nas relações privadas, porque as circunstâncias do caso concreto sempre precisam ser analisadas.

Segundo Ernesto Rezende Neto, especialista em Direito Civil da Rezende Neto Advogados, a decisão é justa por entender que o período de excepcionalidade afeta tanto locador quanto locatário.

Rezende Neto afirma que a decisão cria um precedente, por servir de paradigma na resolução de conflitos, utilizando o princípio da divisão de ônus entre as partes conflitantes. Além de auxiliar nas negociações extrajudiciais, evitando o desgaste emocional e financeiro das partes por não recorrerem ao Judiciário.

O caso tramita com o número 1091808-65.2020.8.26.0100.

