

18VARCVBSB
18ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0711280-54.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)
AUTOR: PH BUSINESS INN SERVICOS E EVENTOS LTDA - ME

RÉU: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Trata-se de ação de conhecimento em que a parte autora pretende a rescisão do contrato de locação, a declaração de inexistência de débito ou revisão do valor do aluguel.

Alega que diante da pandemia pelo coronavírus, desde o início de 2020, houve uma redução sensível no movimento do shopping e, por conseguinte, redução do faturamento percebido pela empresa autora.

Com o fechamento dos *shopping centers*, em meados de março (Decreto Distrital n. 40.520/2020), precisou paralisar por completo suas atividades, o que tornou inviável a manutenção do contrato locatício celebrado.

Informa que a requerida concedeu somente desconto parcial, isentando o pagamento do fundo de promoção, mas mantendo o pagamento de 50% do aluguel e demais encargos comuns, limitado ao mês de abril/2020.

Entende que a rescisão antecipada pretendida é motivada por força maior, o que afasta a exigibilidade da multa, bem como que há necessidade de revisão do valor devido contratualmente, em relação aos meses de fevereiro e março de 2020, pois já experimentava prejuízos decorrentes da crise do novo coronavírus.

A título de tutela de urgência pretende a autorização para devolução das chaves e suspensão da cobrança da multa rescisória e encargos locatícios vencidos desde a data de decretação de estado de emergência no Distrito Federal (28.02.2020) ou, subsidiariamente, desde a data de determinação de fechamento dos shoppings centers (14.03.2020).

É o relatório. Decido.

Os pedidos devem ser parcialmente acolhidos.

As tutelas provisórias de urgência vieram sedimentar a teoria das tutelas diferenciadas, que rompeu com o modelo neutro e único de processo ordinário de cognição plena. São provisórias porque as possibilidades de cognição do processo ainda não se esgotaram, o que apenas ocorrerá no provimento definitivo.

Os requisitos da tutela de urgência estão previstos no artigo 300 do NCPC, sendo eles: probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Como em análise ao contrato firmando entre as partes não verifico existência de cláusula que discipline a responsabilidade dos contraentes, em razão de fato superveniente, como em hipóteses de uma pandemia, a questão deve ser apreciada a luz do regramento previsto na Lei n. 8.245/91 e do Código Civil.

No que pertine ao pedido de suspensão dos encargos locatícios vencidos desde a decretação do estado de emergência do DF (28.02.2020), entendo que não pode ser acolhido.

Antes do fechamento dos *shoppings center*, em que pese a ciência dos fatos já existentes, em uma análise perfuntória, não evidencio a possibilidade de revisar o contrato, eis que não havia qualquer tipo de restrição a atividade econômica do autor, motivo pelo qual eventual redução do faturamento deve ser analisada como risco da atividade econômica desempenhada pelo requerente.

É cediço que a pandemia do novo coronavírus impactou em todos os setores econômicos, a medida em que o Poder Público precisou tomar várias medidas limitadoras para conter a disseminação da doença.

Contudo, somente com a determinação do GDF de fechamento dos *shoppings center*, é que não há dúvidas de que o locatário deixou de poder usar o imóvel para o exercício de sua atividade econômica e, por conseguinte, auferir o lucro suficiente e esperado.

Entretanto, também, é inquestionável que a limitação de uso não poder ser imputado a ato voluntário dos titulares do empreendimento.

Assim, somente em relação ao valor dos encargos locatícios vencidos após o fechamento do *shopping center*, entendo ser cabível a revisão de valores, aplicando-se analogicamente o que estabelece o artigo 587 do CC.

Não é demais lembrar que, em que pese a suspensão das atividades, o locatário continua com a posse do imóvel e nele mantém seus equipamentos, com a segurança que o empreendimento disponibiliza aos seus locatários.

Contudo, para a fixação adequada, sem enriquecimento de qualquer das partes, exige-se uma análise das circunstâncias fáticas concretas da relação jurídica existentes, como por exemplo, faturamento da empresa antes dos fatos noticiados e gastos mantidos pelo empreendedor mesmo com o fechamento do empreendimento, o que não é possível neste momento processual.

Nesse giro, não é possível neste momento processual revisar o valor pactuado.

Ademais, observo que a requerida já reduziu o valor cobrado em 50%, além da isenção da taxa de publicidade, em relação ao pagamento devido no mês de abril. O que demonstra a boa-fé e possibilidade de negociação em relação aos valores devidos.

No que diz respeito ao pedido de devolução das chaves, verifico a sua possibilidade.

A parte autora afirma que a paralisação, ainda que temporária, impossibilita o prosseguimento do contrato, motivo pelo qual postula pela resolução da locação.

Neste momento, observando a possibilidade de resilição unilateral de qualquer relação jurídica, entendo adequado o pleito de devolução das chaves a requerida, como marco para o término de suas obrigações contratuais, já que tem conhecimento da impossibilidade de manutenção de sua atividade.

E cediço que a existência de débitos pendentes ou a necessidade de reparos no imóvel não são óbices para o não recebimento das chaves, nem pode ser considerado justo motivo para a recusa, pois o inadimplemento contratual deve ser postulado em ação própria, a teor do que estabelece o artigo 67 da Lei n. 8.245/92.

Ademais, observando que a resolução antecipada do contrato não decorreu de responsabilidade direta de qualquer das partes, não há que se falar em cobrança de multa, que constituiu prefixação das perdas e danos.

Não há risco de irreversibilidade da medida, pois caso a tutela de urgência deferida não seja ratificada no mérito, caberá a autora ressarcir a requerida da multa e demais encargos devidos pela rescisão antecipada.

Portanto, defiro parcialmente o pedido de antecipação de tutela para autorizar a parte autora a entregar as chaves da loja junto a administração ou outro local indicado pela requerida, no prazo máximo de 5 dias, a contar da intimação, ficando suspensa a cobrança da multa pela resolução antecipada.

Deixo de designar a audiência de conciliação ou mediação, estabelecida no artigo 334 do CPC/15, tendo em vista os demais princípios fundamentais que regem o direito processual civil moderno, tais como razoabilidade e celeridade na prestação jurisdicional. Além disso, é possível determinar a realização do ato a qualquer momento do procedimento (CPC, 139, V), sem prejuízo de as partes recorrerem a qualquer forma de solução alternativa extrajudicial de conflitos. Assim, a postergação da conciliação ou da mediação não acarretará nulidade, já que não acarretará prejuízo para as partes (CPC, 282, § 1º e 283, parágrafo único). Ademais, é cediço que a autocomposição, nos casos em apreço, é bastante improvável. Assim, deixo de designar a audiência neste momento, sem prejuízo de fazê-lo oportunamente, se o caso dos autos mostrar que será adequada para abreviar o acesso das partes à melhor solução da lide.

Cite-se para contestar em 15 (quinze) dias, a contar da juntada aos autos do comprovante de citação (art. 213 do CPC), sob pena de revelia (perda do prazo para apresentar defesa) e de serem considerados verdadeiros os fatos descritos no pedido inicial. I.

BRASÍLIA, DF, 20 de abril de 2020.

TATIANA DIAS DA SILVA MEDINA

Juíza de Direito

Assinado eletronicamente por: TATIANA DIAS DA SILVA MEDINA

20/04/2020 16:44:47

<https://pje.tjdft.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 61597602



20042016444747000000