



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
16ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 – Porto Alegre/RS – CEP 90110-906

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5050284-82.2021.8.21.7000/RS

TIPO DE AÇÃO: Locação de imóvel

RELATOR(A): DES. ÉRGIO ROQUE MENINE

AGRAVANTE: CONDOMINIO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI PORTO ALEGRE

AGRAVANTE: CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER PRAIA DE BELAS POA

AGRAVANTE: SUB-CONDOMINIO SHOPPING CENTER BARRASHOPPINGSUL

AGRAVADO: SINDICATO DOS LOJISTAS DO COMÉRCIO DE PORTO ALEGRE

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. TUTELA DE URGÊNCIA.

I. MATÉRIAS ATINENTES À ILEGITIMIDADE PASSIVA E DESCABIMENTO/IMPROPRIEDADE DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA QUE SEQUER PODEM SER CONHECIDAS, SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA.

II. TUTELA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS EXIGIDOS PELO ART. 300 DO CPC. CASSADA A DECISÃO *A QUO*.

AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA.

DECISÃO MONOCRÁTICA

CONDOMÍNIO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI PORTO ALEGRE E OUTROS interpõem agravo de instrumento em face da decisão *a quo* que, nos autos da ação civil pública ajuizada por **SINDICATO DOS LOJISTAS DO COMÉRCIO DE PORTO ALEGRE**, deferiu o pedido de tutela de urgência, nos seguintes termos:

"(...) para determinar aos réus que procedam, no prazo de cinco dias, a modificação do índice de reajuste dos contratos de locação celebrado pelos shoppings centers demandados, de IGP-M/IPG-DI

para o IPC-A.

Para o caso de descumprimento, comino aos réus multa, em favor do Fundo Estadual de que trata o art. 13 da LACP (nº 7.347/85), no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por hipótese de descumprimento.

(...)."

Em suas razões, alegam os agravantes, preliminarmente, a ilegitimidade passiva do Condomínio do Shopping Center Iguatemi Porto Alegre e do Sub-Condomínio Shopping Center Barra Shopping Sul, mormente ante o fato de que não figuram como locadores nos contratos de locação dos quais a parte autora postula a retificação dos índices de correção monetária; bem como o descabimento da ação civil pública - por não tratar o caso dos autos de direitos difusos, coletivos ou direitos individuais homogêneos. Quanto ao mérito, destacam que em razão da pandemia que está assolando o país, adotaram medidas com o fim de reduzir substancialmente os aluguéis e encargos dos lojistas, sempre considerando a liberalidade e autonomia de cada relação e as peculiaridades de cada operação comercial. Nestes termos, afirmam ser inviável o afastamento do índice de reajuste previsto nos pactos locatícios - IGP-M/IGP-DI, pois inexistente o desequilíbrio contratual que justifique a aplicação dos arts. 317, 478 e 479, do Código Civil. Com base em tais considerações, pugnam pela reforma da decisão *a quo*.

Tempestivo e preparado o recurso.

Com contrarrazões, e com o parecer do insigne representante do Ministério Público, vieram os autos conclusos para julgamento.

É o relatório.

Passo a decidir.

De início, oportuno se faz destacar que as matérias atinentes à ilegitimidade passiva e descabimento/impropriedade da ação civil pública não foram objetos da decisão de primeiro grau.

Nestes termos, as aludidas matérias sequer podem ser conhecidas, sob pena de supressão de instância.

Em relação ao mérito, da análise dos autos, verifica-se que a parte demandante/agravada (na qualidade de representante legal dos comerciantes porto-alegrenses) ajuizou a presente ação civil pública, para o fim de retificar o índice de correção monetária previsto nos pactos locativos firmados com as ora recorrentes.

Pois bem, a teor do que dispõe o art. 300, do Código de Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

A probabilidade do direito, embora não se desconheça os malefícios gerados pela pandemia, não está estampada, pois a matéria debatida nos autos exige cognição exauriente, com a necessidade de produção de provas.

Aliás, em relação ao ponto, oportuno se faz destacar que no presente manejo as recorrentes destacam ter concedido diversos benefícios aos lojistas - para o fim de reduzir substancialmente os valores dos aluguéis e encargos¹.

Assim, neste estágio processual, em que ainda não foram produzidas as provas necessárias ao deslinde da controvérsia, mostra-se inviável a intervenção do Poder Judiciário - no sentido de determinar a retificação do índice de correção monetária livremente estipulado nos pactos locatícios, sob pena de julgamento antecipado da lide.

A respeito do tema, oportuno se faz destacar o seguinte precedente deste e. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA. TUTELA DE URGÊNCIA. INDEFERIMENTO MANTIDO. Mantida a decisão que indeferiu a tutela de urgência, pois neste momento não é possível averiguar a probabilidade do direito pretendido, e nem se verifica risco de dano irreparável ou de difícil reparação aos agravantes. Requisitos do art. 300 do CPC não preenchidos. Recurso desprovido. (Agravo de Instrumento, Nº 70081809493, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jucelana Lurdes Pereira dos Santos, Julgado em: 24-10-2019)

Além disso, acaso algum dos lojistas (representados no feito pela parte agravada) se sinta prejudicado - em razão do pacto locatício ter se tornado excessivamente oneroso, nada impede que requeira a resolução do contrato, nos termos do art. 478², do Código Civil.

Com base em tais considerações, impõe-se a cassação da decisão objurgada.

Diante do exposto, **conheço parcialmente do agravo de instrumento e dou provimento ao recurso**, para o fim de cassar a decisão recorrida.

Intimem-se.

Documento assinado eletronicamente por **ÉRGIO ROQUE MENINE**, em 15/6/2021, às 18:14:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20000694464v21** e o código CRC **89de416d**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): **ÉRGIO ROQUE MENINE**
Data e Hora: 15/6/2021, às 18:14:10

-
1. Como consabido, inúmeros empreendimentos (shopping's), deliberadamente, têm concedido várias vantagens (através de descontos) no pagamento dos locativos .
 2. 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 citação.

5050284-82.2021.8.21.7000

20000694464 .V21