



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0244308-63.2021.8.06.0001
 Classe: Procedimento Comum Cível
 Assunto: Locação de Móvel
 Requerente: Studio Le Couto
 Requerido: MI Participacoes - Eireli

Conclusos.

Cuida-se de ação de revisão de contrato de locação, alegando a parte autora que possui contrato de locação comercial com a demandada, com a aluguel mensal no valor de R\$ 3.000,00 e garantido por caução de 3x esse valor, e que, em março de 2020, foi compelida pelo Governo do Estado a suspender suas atividades comerciais por mais de 06 meses, em razão crise sanitária decorrente da pandemia da COVID-19, tendo, ainda assim, arcado com suas obrigações contratuais perante o locador.

Ocorre que, em 05/03/2021, foi determinada nova suspensão das atividades comerciais, em razão de novo decreto do Governo do Estado, paralisação total esta que perdurou até 19/04/2021, razão pela qual, esgotadas todas as suas economias, para debelar os prejuízos decorrentes da primeira paralisação, em abril e maio de 2021, só conseguiu pagar o valor de R\$ 1.442,00 a título de aluguel.

Afirma que, nada obstante o narrado, a parte requerida tenha realizado a cobrança do valor integral do aluguel e, ainda, com reajuste calculado pelo IGP-M, o que fez os encargos se elevarem de R\$ 3.000,00 para R\$ 3.600,00, e que, como não conseguiu arcar com tais valores nos últimos meses, em razão da pandemia, está sendo constantemente ameaçada de despejo, inscrição do seu nome nos cadastros de inadimplentes e de retenção do valor da caução.

Ao final, requer, em sede de tutela antecipada provisória de urgência, (i) a readequação (revisão) da cláusula sétima do contrato de locação entabulado entre as partes, reduzindo o valor do aluguel dos meses de abril, maio e junho/2021 pela metade, dando quitação da dívida, uma vez que já foi paga neste valor; (ii) que a requerida se abstenha de cobrar os encargos moratórios, de protestar ou de inscrever o nome da parte autora ou sua administradora nos órgãos de restrição ao crédito, quanto aos débitos locatícios de abril, maio e junho/2021, e, (iii) em caso de desinteresse na renovação do contrato por prazo determinado, a vencer em 31/07/2021, a restituição integral dos valores pagos a título de caução.

É o relatório, segue a decisão.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

Inicialmente, é de se deferir o parcelamento das custas processuais, , conforme solicitado na inicial pela parte autora, não havendo óbice ao pedido, notadamente considerando a atual situação da economia e das atividades comerciais, decorrente da pandemia.

Devido à urgência do caso, passo a analisar, desde logo, o pedido de tutela de urgência.

De início, impende consignar que a presente ação não foi ajuizada sob o rito especial da espécie típica de ação revisional de aluguel, tal como prevista na Lei de Locações. No presente caso, por força da alegada situação extraordinária de onerosidade excessiva do contrato pactuado, a parte autora postulou ação para suspensão de encargos locatícios, afastando-se, portanto, a exigência de prévia comprovação dos requisitos elencados no artigo 19 da lei n. 8.245/91, devendo o pedido ser analisado com base no Estatuto Processual Civil.

A tutela de urgência pressupõe os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, a saber, (a) a existência de elementos que evidenciam a probabilidade do direito objeto da pretensão e (b) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Na hipótese, ao compulsar os elementos informativos probantes constante dos autos, é de se observar que os pressupostos da tutela urgencial pretendida se mostram cumulativamente presentes, mas a tutela de urgência deve ser concedida apenas em parte, senão vejamos.

Os fatos e os fundamentos jurídicos sustentados na exordial, a saber, o desequilíbrio das cláusulas do contrato de locação causada pela crise sanitária decorrente da pandemia do COVID-19 encontram guarida, neste momento prefacial, no acervo probatório constante dos autos, demonstrando a probabilidade do direito.

A pandemia de COVID-19, declarada pela Organização Mundial de Saúde, em 11/03/2020, é fato público e notório, inclusive formalizado pelo Decreto Legislativo n. 06/2020, do Presidente da República, que estabeleceu o Estado de calamidade pública em todo o país.

A rapidez com que o vírus se propagava, aliada à ausência de um medicamento ou vacina de eficácia comprovada, a ser utilizado no tratamento da doença, levaram os Estados da Federação, no início da pandemia, a adotar medidas de isolamento social, a fim de retardarem o máximo possível o colapso do sistema público de saúde.

Assim, considerada a data da contratação (renovação do contrato de locação), celebrado em 2019, é inegável a absoluta imprevisibilidade de ocorrência de uma crise sanitária a nível mundial, decorrente de uma pandemia, sendo de se considerar que o valor pactuado a título de aluguel e demais encargos, com base em um volume de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

faturamento normal (o total de vendas considerado como “normal/usual”), encontra-se manifestamente oneroso, sendo certo que tal situação extraordinária, em que pese os esforços de todos para a mitigação dos prejuízos, gerou, sem dúvida, um súbito e imprevisível desequilíbrio contratual em desfavor da parte autora.

Ademais, em obséquio, também, ao princípio da conservação dos contratos, é de se admitir a recomposição da base negocial para a revisão pontual do pacto, desde que presentes dois requisitos: (i) manifesta desproporção entre o valor da prestação no momento da formação e o da execução e (ii) a desproporção decorrer de motivos imprevisíveis (CC, artigo 317).

Com isso, a sindicabilidade judicial das bases negociais do contrato de locação celebrado entre as partes, no presente caso, é oportuna e adequada, a fim de reequilibrar, na medida do possível, os interesses das partes que, em dada medida, estão desajustados. A intervenção judicial, portanto, tem o propósito de evitar o enriquecimento sem causa em detrimento da parte autora, ora contratante prejudicado pelos fatos imprevistos e onerosos, porém não na extensão pretendida por ela na inicial, sob pena de se inverter a onerosidade excessiva e, com isso, subverter a base negocial do contrato.

Nesse sentido, os Tribunais de Justiça, por todo o país, têm firmado posição no sentido de reconhecer a incidência da teoria da imprevisão, em decorrência dos fatos excepcionais e imprevistos havidos por força da atual crise sanitária e, com isso, o direito das empresas comerciais à revisão dos contratos de locação, em especial para a redução do valor dos encargos locatícios, consoante os precedentes abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL E PROCESSO CIVIL. TUTELA DE URGÊNCIA. DEFERIMENTO PARCIAL. REVISÃO DE ALUGUEL. CLÍNICA DE ODONTOLOGIA EM SHOPPING. DESCONTO. PANDEMIA. FORÇA MAIOR. DECISÃO REFORMADA EM PARTE.

(...).

2. É possível que se façam ajustes no contrato original firmado entre as partes, para que seja viável à locatária permanecer no imóvel honrando o pagamento, mas que o locador também não fique sem a renda proveniente do aluguel, já que não se pode impor a ele que arque sozinho com o prejuízo advindo de todo esse momento de pandemia.

3. Afigura-se razoável a readequação do percentual de desconto concedido na tutela de urgência, de 50% (cinquenta por cento) para 30% (trinta por cento) incidente sobre o aluguel firmado entre as partes.

4. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ/DF, AI 0728221-82.2020.8.07.0000, Relator Desembargador HUMBERTO ULHÔA, DJe de 27/10/2020)

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO REVISIONAL – INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO DE SUSPENSÃO DA CLÁUSULA QUE ESTABELECE PAGAMENTO DE ALUGUEL MÍNIMO, SENDO MANTIDO, TÃO SOMENTE, O PAGAMENTO DO ALUGUEL VARIÁVEL, CORRESPONDENTE A PERCENTUAL DO FATURAMENTO BRUTO OBTIDO – DESCABIMENTO – CLÁUSULA CONVENCIONADA LIVREMENTE POR AMBAS AS PARTES NO CONTRATO PRIMITIVO – POSSIBILIDADE, NO ENTANTO, DE REDUÇÃO DE PERCENTUAL DO VALOR DO



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

ALUGUEL MÍNIMO, A VIGORAR DESDE O VENCIDO EM ABRIL/2020 E ATÉ QUE SEJA LEVANTADA A PROIBIÇÃO À ABERTURA DAQUELE PONTO COMERCIAL - DECISÃO REFORMADA NESSE SENTIDO – RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE. Considerando-se as peculiaridades do caso, em especial o inegável impacto econômico direto na atividade comercial exercida pela locatária, em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, é de se admitir a excepcional intervenção judicial no contrato para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação, por analogia, à teoria da imprevisão prevista no artigo 317 do Código Civil, sendo razoável conceder a tutela antecipada tão somente para o fim de reduzir em 50% o valor do aluguel mínimo, com base no último aluguel pago ao locador, a vigorar desde o vencido em abril/2020 e até que seja levantada a proibição à abertura daquele ponto comercial.

(TJ/SP, 31ª Câmara de Direito Privado, AI 2114817-48.2020.8.26.0000, Relator Desembargador PAULO AYROSA, DJe de 09/07/2020)

Com isso, é de se admitir a revisão do aluguel, em percentual de 50%, eis que, segundo é de se ponderar, considerando a diminuição do volume de circulação e até cessação temporária de clientes, é percentual que reequilibra a base negocial do contrato de locação.

Para encerrar, deve a parte demandada deixar de incluir ou excluir, se já o fez, o nome da parte autora dos cadastros de inadimplentes por dívida cobrada além da revisão dos locatícios.

Enfim, é de se concluir que está presente o requisito da evidência da probabilidade do direito, mas apenas em parte, consoante a fundamentação acima.

O *periculum in mora*, por sua vez, resulta da própria natureza do interesse aqui discutido, já que a onerosidade excessiva, que implica em desequilíbrio da base negocial do contrato, certamente resulta em manifesto prejuízo para a parte autora, comprometendo, sobremaneira, o custeio das despesas para desempenhar, regularmente, a sua regular atividade comercial, com evidente risco de fechamento de seu estabelecimento.

A revisão do contrato somente ao final do processo, decerto, levará a parte autora à inadimplência, resultando na rescisão contratual, fechamento do estabelecimento comercial, demissão de vários trabalhadores, danos estes, a meu ver, irreversíveis.

Por outro lado, também está presente o perigo de dano, consistente na possível inclusão do nome da parte promovente em cadastros negativos de crédito ou em cartórios de títulos e documentos para protesto, a justificar a tutela de urgência para evitar a negativação do nome da parte e, com isso, obstar a ocorrência de agravo moral decorrente desta negativação, que se explica através da noção conceitual da teoria do abalo de crédito.

Segundo a referida teoria do abalo de crédito, o crédito, na con-



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

juntura atual, representa um bem imaterial integrante do patrimônio econômico e moral das pessoas, sejam elas comerciantes ou não, profissionais ou não, de modo que a sua proteção não pode ficar restrita àqueles em cujas atividades especulativas façam uso. O abalo de credibilidade molesta a pessoa no que se vê empenhada a sua honorabilidade, a sua imagem, reduzindo o seu conceito perante os concidadãos. O crédito (em sentido amplo) representa a nossa personalidade, e em razão de cujo conteúdo seremos bem ou mal recebidos pelas pessoas com as quais nos relacionamos nos negócios jurídicos da vida particular.

O “abalo de crédito”, portanto, representa a diminuição ou supressão do conceito da pessoa ofendida perante a consideração social, na perda da credibilidade pessoal e negocial, maculando a honra da pessoa, sujeitando-a ainda a sérios constrangimentos e contratempos, inclusive para proceder ao cancelamento das restrições, o que, para uma pessoa comum, com sensibilidade aos rumores resultantes de um abalo de crédito, representaria uma forma de sofrimento psíquico, causando-lhe ainda ansiedade e intranquilidade.

Assim, firmadas tais circunstâncias, é de se concluir que o requisito do perigo de dano também restou demonstrado.

Por fim, impende ressaltar que a medida urgencial pleiteada pela parte autora não apresenta risco de irreversibilidade, na medida em que a parte autora continuará obrigada a contraprestação pela locação comercial, no moldes da revisão aqui determinada, bem como porque, mesmo uma vez revogada esta decisão, a parte demandada poderá cobrar os valores revisados, não incidindo, assim, a vedação legal do §3º artigo 300 do CPC.

Destarte, é forçoso reconhecer a necessidade e a utilidade da medida de urgência vindicada pela parte autora, sendo de se conceder, mas apenas em parte, o pedido, nos moldes aqui delineados.

Ademais, ressalto que quanto aos pedidos de declaração de quitação de devolução da caução, não vislumbro presentes os requisitos autorizadores do pedido. O primeiro, porque existe discussão reservada para fase de mérito quanto aplicação do índice de correção contratual e, a segunda, em virtude da prematuridade excessiva que faz do pedido genérico, já que baseado na conjectura de uma possível rescisão contratual, além do que, a caução não se serve apenas para garantia a adimplência dos alugueis, mas também, possíveis danos ao imóvel.

Em razão disso tudo, desde logo concedo parcialmente o pedido de tutela de urgência vindicado na exordial, para determinar a revisão do contrato de locação, para determinar, de imediato que a requerida (i) estabeleça a redução percentual de 50% do aluguel mensal anteriormente pago pela autora, no

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ**

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

valor de R\$ 3.000,00, referente aos meses de abril, maio e junho/2021, e (ii) se abstenha de inscrever ou excluir, se já o fez, no prazo de 10 dias, o nome da parte autora dos cadastros de inadimplentes, por débito em desacordo com a revisão contratual aqui determinada, sob pena de multa cominatória no valor de R\$ 1.000,00 por dia de descumprimento, limitado ao valor dobrado da causa e a ser revertido em favor da parte autora, no mais negando, por ora, os demais pedidos de tutela antecipada.

Ademais, defiro o pedido de parcelamento das custas processuais, determinando a intimação da parte autora para providenciar o recolhimento, na forma do artigo 98, §6º, do Estatuto Processual Civil, em 05 parcelas mensais iguais, a primeira a ser adimplida no prazo acima assinalado, devendo as demais serem pagas até o dia 15 de cada mês, nos meses seguintes, ressaltando que o atraso de uma das parcelas gerará, de imediato, a revogação da presente decisão e o indeferimento da inicial, sem a restituição do valor pago ou dispensa do restante devido.

Passado o prazo, retornem os autos conclusos para juízo de admissibilidade da peça exordial.

Expedientes necessários, com a máxima urgência.

Fortaleza/CE, data da assinatura digital.

Tacio Gurgel Barreto
Juiz de Direito