



TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

12VARCVBSB

12ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0710398-92.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: UNHA POR UNHA COMERCIO E SERVICO LTDA - ME

RÉU: 2008 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Recebo a emenda à inicial, que excluiu a pretensão de tutela de urgência formulada em favor do fiador.

Quanto ao cadastramento no PJE para receber intimações eletrônicas, a autora é de fato uma microempresa, e por isso não é obrigada a realizar tal cadastramento. Embora essa via seja a mais econômica e célere, é direito da autora realizar a opção de não se cadastrar. Assim, a ausência do cadastramento não pode gerar o indeferimento da inicial.

Analiso os pedidos de tutela de urgência.

Alega a autora que celebrou com a ré contrato de locação de espaço em shopping center em 23 de maio de 2013, com o objetivo de locar espaço de 30,52 m², no Boulevard Shopping Brasília, visando estabelecer atividade de Salão de Beleza, tais como manicure, pedicure e assemelhados. Afirma que o contrato previu tanto o pagamento de Aluguel Mínimo Mensal Reajustável, quanto Aluguel Percentual Mensal, **o que for maior**, nos seguintes valores:

- Aluguel Mensal Mínimo e Progressivo, sendo do 1º ao 24º mês, no valor de R\$ 3.052; do 25º ao 48º mês, no valor de R\$ 3.357,20; e do 49º ao 60º mês, no valor de R\$ 3.692,92;
- Aluguel Mínimo em dobro nos meses de dezembro;
- Aluguel Percentual Mensal de 6% do faturamento.



Sustenta que em 16/04/2018 ainda foi firmado um termo aditivo para elevar os valores do Aluguel Mensal Mínimo.

Afirma que o contrato vinha sendo cumprido, mas em razão em razão dos Decretos editados para conter a pandemia causada pelo coronavírus no Distrito Federal (Decretos 4.520, de 14 de março de 2020, 40.529, de 18 de março de 2020, 40.539, de 19 de março de 2020 e 40.583, de 1º de abril de 2020), que determinaram a quarentena pela população e proibiram várias empresas de exercerem suas atividades regulares, está, **desde 19/03/2020**, sem obter qualquer faturamento, o que a impede de pagar o valor do aluguel mensal mínimo, sem prejuízo das demais obrigações trabalhistas. Alega que esse fato extraordinário e imprevisível ocasionou o desequilíbrio do contrato, que passou a ser excessivamente oneroso para a autora, pois ainda tem que honrar suas obrigações trabalhistas, tributárias e com fornecedores. Refere que notificou a ré, apresentando uma proposta de reequilíbrio contratual, porém a ré não apresentou resposta, apenas entregou um comunicado igual a todos os lojistas informando da isenção do fundo de propaganda durante o período de fechamento, sendo que o aluguel continuaria devido. Sustenta que o contrato e as Regras Gerais do Shopping preveem diversos mecanismos para a ré fiscalizar qual é o valor do faturamento para fins de cálculo do valor do aluguel.

Invoca os arts. 317, 319, 393 e 480, todos do Código Civil, para sustentar o direito à revisão contratual, e requer, como pedido final, a alteração contratual equitativa para isentar a locatária de pagar os valores mínimos a título de aluguel a partir do Decreto Distrital nº 40.520/2020 (**14 de março de 2020**) e até o fim da vigência contratual, ou, subsidiariamente, a suspensão das cláusulas relativas ao aluguel mínimo mensal, enquanto perdurarem as restrições de circulação e aglomeração de pessoas impostas pelas autoridades públicas.

Assim, pede tutela de urgência para que a ré se abstenha de negativar seu nome e para que o contrato passe a ser remunerado sem limite mínimo de aluguel, exclusivamente no percentual de 6% do faturamento, mediante depósito da quantia em juízo.

O art. 317 do Código Civil, o disciplinar o objeto do pagamento, dispõe:

“Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.”

O contrato de locação é bilateral, pois à prestação de uma das partes, que é a disponibilização de bem imóvel, corresponde a prestação da outra parte, que consiste no pagamento dos alugueres. Trata-se ainda de contrato comutativo e de execução continuada.

Nesse sentido, é possível a revisão contratual prevista no artigo 317, do Código Civil, para adequar o valor da prestação em caso de desproporção gerada por fato extraordinário e imprevisível.



A pandemia do coronavírus, que levou o Estado Brasileiro a declarar estado de calamidade pública no país, e fez com que diversos governos estaduais decretassem quarentena em várias unidades da Federação, vedando também o funcionamento de feiras, shoppings centers, comércio em geral, atividades culturais e outras que possam gerar aglomeração de pessoas, certamente configura fato extraordinário e imprevisível para os fins da incidência do art. 317 do Código Civil.

E em razão desse fato, extrai-se que há grande probabilidade de existência de desproporção entre a prestação devida – o aluguel mensal mínimo estipulado quando a autora tinha um faturamento normal -, e a prestação no momento da execução – o aluguel mínimo que seria justo no momento da pandemia do Coronavírus.

É certo que o dispositivo legal em questão determina que o juiz deve corrigir o valor da prestação, assegurando, tanto quanto possível, o seu valor real. É certo, ainda, que não há elementos seguros nos autos, neste momento, para aferir qual seria o valor real e justo da prestação, enquanto vigorarem as restrições de exercício de atividades empresariais no período de contenção da pandemia, uma vez que não há informações sobre qual seria o impacto da suspensão do pagamento do aluguel mensal mínimo para a ré, no tocante às despesas que têm, mesmo com o shopping fechado. É certo, ainda, que, como a autora afirma que está sem faturamento algum, a suspensão do aluguel mensal mínimo gerará, possivelmente, aluguel zero durante certo período, o que equivaleria não a uma correção do valor da prestação, mas, na prática, à sua eliminação.

No entanto, não há como ignorar que o impacto do estado de calamidade pública e das restrições ao livre desenvolvimento da atividade empresarial, decorrente do fato extraordinário e imprevisível que é pandemia, poderá gerar a ruína financeira da autora, se nada for feito neste momento, violando o princípio da preservação da empresa. Isso porque, se estiver sujeita à negativação do seu nome, em razão do não pagamento do aluguel, não poderá conseguir crédito para continuar cumprindo suas obrigações trabalhistas e com fornecedores, o que atingirá um universo indeterminado de pessoas.

Do outro lado, temos uma administradora de shopping center que, até o momento, não se dispôs a negociar em concreto com a autora, a revelar conduta violadora dos princípios contratuais da boa-fé objetiva e da colaboração. Com efeito, a autora juntou a notificação que enviou à ré, sem resposta, e tudo indica que a situação permanecerá como está, se a ré não for instada a buscar uma composição extrajudicial.

Diante desse cenário, impõe-se tutelar, ainda que provisoriamente, o interesse manifestado pela autora, inclusive como forma de instar a ré a negociar extrajudicialmente com a autora para ajustar um valor razoável para o aluguel mínimo mensal, ou a trazer aos autos elementos que permitam a fixação da prestação em um patamar real e justo para o momento extraordinário que todos estão enfrentando.

Ressalte-se que a probabilidade do direito alegado decorre do fato de haver grande chance de a autora, ao final, obter, senão a suspensão integral do pagamento do aluguel mensal mínimo no período da pandemia, ao menos a redução do valor do aluguel mensal mínimo, pretensão que ainda poderá ser deduzida em sede de emenda à inicial, de forma subsidiária, a depender da conveniência da autora.



De acordo com o item 5.8 do contrato, o aluguel é devido no mês subsequente ao vencido, devendo ser pago no primeiro dia útil. Assim, o aluguel do mês de março venceu em 1/04/2020, e o do mês de abril vencerá em 04/05/2020.

Ora, as atividades da autora foram afetadas a partir da segunda metade do mês de março de 2020, de modo que o faturamento desse mês não foi o esperado, não foi o normal, sendo presumível a ocorrência de sensível redução. Desse modo, a medida de suspensão do pagamento do aluguel mínimo deve ser deferida para abranger os alugueres dos meses de março/2020 em diante, vencidos a partir de 01/04/2020 e nos primeiros dias úteis dos meses subsequentes, até decisão posterior deste Juízo, tendo em vista a provisoriedade da medida ora determinada.

A medida não é irreversível, pois a qualquer momento poderá ser restabelecido a forma de pagamento da prestação originária, para que voltem a vigorar os valores do aluguel mensal mínimo. Ademias, se depois se constatar, ao final, que a autora não tem razão, e a presente decisão provisória for revogada ou modificada, a ré poderá cobrar da autora os valores devidos conforme as cláusulas contratuais suspensas.

Quanto ao pedido de tutela de urgência para que a ré se abstenha de inscrever o nome da autora nos cadastros de proteção ao crédito, é uma decorrência lógica da medida de suspensão do pagamento do aluguel mínimo, pois, uma vez modificado, ainda que provisoriamente, o valor da prestação, a ré deve comportar-se de acordo com essa medida, abstendo-se de considerar a autora inadimplente e de, por conseguinte, negativar o seu nome.

Ante o exposto, DEFIRO o pedido de tutela de urgência para:

a) suspender o pagamento do aluguel mensal mínimo previsto no contrato e determinar que, a partir do aluguel de março/2020, vencido em 01/04/2020, e até decisão posterior deste Juízo em sentido contrário, ou acordo extrajudicial entre as partes em sentido diverso, vigorará, como valor da prestação, o aluguel de 6% sobre o faturamento da autora;

b) determinar que a ré se abstenha de incluir o nome da autora em cadastros de restrição ao crédito em virtude da atribuição de débito a título de aluguel mensal mínimo no período compreendido por esta decisão, sob pena de multa de R\$5.000,00 por inclusão indevida.

Concedo força de mandado à presente decisão.

O mandado deverá ser cumprido no âmbito do Plantão Extraordinário regulado pela Portaria Conjunta TJDF n. 33/2020, **como mandado de urgência para os fins da Portaria GC nº 47, de 23 de março de 2020**. Justifica-se a urgência, porque a ausência de intimação da ré sobre a tutela ora concedida poderá



levar à inclusão do nome da autora nos cadastros de proteção ao crédito e à cobrança extrajudicial do aluguel mensal mínimo, comprometendo o cumprimento das demais obrigações pecuniárias da autora, inclusive trabalhistas. Sem a intimação, a tutela de urgência ora deferida tornar-se-á ineficaz.

Deverá constar no mandado que o Oficial de Justiça identifique e qualifique a pessoa que receber o mandado, cientificando-a de que responderá por crime de desobediência em caso de descumprimento da presente decisão.

Antes de determinar a citação, e tendo em vista o risco de que, em face da redação do art. 317 do Código Civil, se reconheça, ao final, que o direito da autora seria apenas de redução do aluguel mensal mínimo, e não de suspensão integral do seu pagamento, principalmente considerando a afirmação de que está sem faturamento, o que geraria aluguel zero, se eliminado integralmente o mínimo, faculto a emenda à inicial para que a autora, caso queira, formule pedido subsidiário de redução do valor do aluguel mensal mínimo.

Prazo de 15 dias.

(datado e assinado eletronicamente)

