



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5010372-55.2020.8.24.0008/SC

AUTOR: SBR REFEICOES LTDA

RÉU: CONSORCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação com a qual a parte autora pretende, ao início da lide e enquanto perdurarem os efeitos do Decreto Federal n. 6/2020: a) que a parte requerida se abstenha de inscrever seu nome nos cadastros de inadimplentes; b) o pagamento do aluguel sobre 3% do faturamento ou a redução, pela metade, do valor atualmente em vigor; c) a isenção ou suspensão do pagamento do Fundo de Promoções e Propaganda; d) a cobrança proporcional do condomínio até a reabertura do shopping, com dilação do prazo de vencimento e e) a suspensão da cobrança do aluguel por até 15 dias após a reabertura do shopping.

Para tanto, alega, em resumo, que a interrupção das atividades não essenciais em razão da Covid-19 impossibilita o faturamento e o adimplemento das obrigações contratuais. Também afirma que houve aumento injustificável do valor cobrado por serviços como água e energia elétrica após o fechamento do centro comercial.

DA REDUÇÃO E SUSPENSÃO DO ALUGUEL

Atenta aos requisitos da tutela de urgência (CPC, art. 300) observo que o perigo de dano (comum a todos os encargos que se pretende revisar) reside na possibilidade de despejo, capaz de inviabilizar as atividades da empresa autora, causando consequências irreparáveis, mormente diante do quadro de grave crise econômica já vivenciada em razão do cenário atual de pandemia.

Aliás, é deste último fator que também se extrai a probabilidade do direito. A humanidade experimenta situação excepcional em decorrência da pandemia de COVID-19, que se alastrou pelo planeta, causando severos prejuízos à economia em seus diversos setores.

Regra geral, uma vez prestado o serviço, é devida a contraprestação no tempo e modo ajustados.

Todavia, diante da realidade imposta e, em observância aos princípios basilares constitucionais como razoabilidade, proporcionalidade, função social da empresa e proteção do emprego, faz-se necessário preservar a empresa e os seus postos de trabalho, reduzindo, na medida do possível, os impactos da crise.

Por outro lado, não se pode olvidar que, no polo adverso, está também uma empresa, com extenso quadro de colaboradores e elevados custos de manutenção, ainda que impedida de operar.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau

E é baseada nessa circunstância que entendo de todo inviável a suspensão dos pagamentos das verbas locatícias. Com efeito, há que se impor um equilíbrio nas relações comerciais de modo a não atribuir apenas a uma das partes o ônus de um evento imprevisível e para o qual também não contribuiu.

Não obstante, a redução do aluguel mensal é medida razoável e encontra amparo no art. 317 do CC.

Isso porque, com a paralização das atividades em shopping centers, iniciada já em 18/3/2020 (Decreto Estadual n. 515/2020) e ainda em vigor, houve a abrupta interrupção da obtenção de recursos pelos lojistas, em evidente descompasso com os custos do negócio.

No mais, mesmo diante de poucos elementos para aferir o quantum adequado de redução, o percentual sugerido (de 50% do aluguel mínimo mensal - evento 1, contrato 7, item J, b) não soa desarrazoado, na medida em que distribui à metade os prejuízos que já decorrem do novo cenário econômico.

Ressalto que o "aluguel percentual" (evento 1, contrato 7, item J, b), porque calculado sobre o faturamento bruto, seria equiparado à hipótese já afastada de isenção de pagamentos, haja vista constar da própria inicial (em sua p. 3) a perda de 100% dos rendimentos.

Não bastasse, essa espécie de locatício, consoante o contrato, não será inferior ao aluguel mínimo mensal, tanto que este último serviu de base para a mensalidade com vencimento em 8/3/2020 (evento 1, outros 13).

De se ponderar, ainda, que, apesar de não estruturada até o momento, pode a parte requerente se adequar à prestação de serviços mediante entrega em domicílio (ainda que, regularmente, atue em sistema de buffet), de modo a amenizar os efeitos produzidos pela crise e continuar a honrar seus compromissos financeiros.

Destaco, por fim, que, consoante comunicado do evento 1, outros 12, a parte ré abonou o aluguel relativo aos dias de fechamento no mês de março, em nítida demonstração de boa-fé objetiva e subjetiva.

Por isso é que reduzo o aluguel para a metade do mínimo mensal ajustado, atualizado.

DO FUNDO DE PROMOÇÃO

Trata-se de encargo que corresponde a 20% do aluguel mínimo mensal (item K, alínea b, do pacto - evento 1, contrato 7), "destinado à propaganda e à publicidade de forma permanente e continuada, ou ainda às campanhas de incentivo das vendas, bem como ao próprio desenvolvimento do SHOPPING CENTER" (evento 1, contrato 7, item 124).

De fato, com o estabelecimento fechado, é intuitivo pensar que campanhas promocionais pouca ou nenhuma utilidade trariam aos lojistas neste momento, constituindo, em linha de princípio, um plus, portanto, dispensável na atual conjuntura.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau

Todavia, não se pode desconsiderar, dado o caráter de continuidade do serviço, a existência de contratos de longo prazo.

Desse modo, viável a exigência do encargo, no mesmo percentual vigente (que será automaticamente reduzido com a revisão do aluguel mínimo) mas apenas se relacionado a contratos já firmados desde o ajuizamento da ação e com prestações vigentes, cabendo à parte ré a prova desse fato, mediante juntada aos autos.

Por ora, enquanto não sobrevier tal prova nem sua apreciação pelo juízo, fica suspenso o pagamento do encargo.

DA TAXA CONDOMINIAL

As taxas de condomínio, como sabido, correspondem ao rateio das despesas comuns do empreendimento (CC, art. 1.336).

Dessa forma, é natural e esperado que diminuam como reflexo da redução de consumo.

Todavia, há custos fixos, a exemplo da segurança, limpeza e administração, que, à toda evidência, não reduzem na mesma proporção dos bens de consumo e serviços como fornecimento de água, energia elétrica e gás.

Quanto à alegação de que houve cobrança em excesso por serviços utilizados no mês de março, observo que a probabilidade do direito demanda instrução probatória, não podendo, pois, ser aferida a partir dos argumentos e documentos trazidos aos autos nessa fase de cognição sumária.

Mantenho, pois, a taxa de condomínio tal como pactuada, os vencimentos inclusive.

DA INSCRIÇÃO EM CADASTROS DE MAUS PAGADORES

Analisando mais uma vez os requisitos da medida (CPC, art. 300), denoto que o perigo de dano, aqui, consiste nos nefastos efeitos que a restrição creditícia gera sobre a credibilidade da parte interessada nos meios financeiros.

A probabilidade do direito, por sua vez, decorre também da crise econômica causada pela pandemia.

Com efeito, se, a teor do art. 393 do CC, o devedor não responde por prejuízos causados em decorrência de caso fortuito ou força maior (leia-se, encargos oriundos da mora e não obrigação principal), entendo justificável coibir medidas de coação, como protesto ou negativação.

No mais, de se notar que a tutela ora deferida não gera risco de irreversibilidade, podendo a parte contrária recorrer à via do ressarcimento, se for o caso.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau

DISPOSITIVO

Ante o exposto, defiro, **em parte, a tutela de urgência** para:

- a) **reduzir o aluguel** para a metade do mínimo mensal ajustado, atualizado;
- b) **suspender o pagamento do fundo de promoção**, admitida, porém, a reavaliação da medida na forma da fundamentação e
- c) **impedir a inserção de restrições perante os órgãos de proteção ao crédito** decorrentes do contrato de locação objeto da ação por dívidas vencidas a partir de 18/3/2020.

Porque pautada em evento transitório, **a presente decisão produzirá efeitos até 31/12/2020** (projeção do Decreto Legislativo n. 6/2020, em aplicação analógica), viável a prorrogação ou antecipação mediante requerimento fundamentado em fato novo.

Deixo de designar audiência de conciliação/mediação por força das orientações de isolamento social.

Cite(m)-se para resposta e especificar(em) detalhadamente as provas que pretende(m) produzir, sob pena de presunção de veracidade dos fatos alegados, no prazo de 15 dias.

Ultrapassado o prazo referido, intime(m)-se o(s) integrante(s) do polo ativo para manifestação sobre eventual resposta e documentos apresentados, bem como para especificação detalhada das provas que pretende(m) produzir, em 15 dias.

Defiro o benefício da Justiça Gratuita à parte autora, porém, **em caráter precário**, porque o documento apresentado (ev. 6, OUT2) não permite a análise da viabilidade de concessão definitiva, devendo o polo ativo carrear aos autos os documentos relacionados na decisão do evento 3, no prazo de 10 dias, sob pena de revogação do benefício e determinação de recolhimento das custas.

Expeça-se carta precatória, acaso necessário.

Intimem-se.

Documento eletrônico assinado por **VIVIAN CARLA JOSEFOVICZ, Juíza Substituta na Titularidade Plena**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310002834792v49** e do código CRC **f994d04b**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): VIVIAN CARLA JOSEFOVICZ
Data e Hora: 17/4/2020, às 17:21:35