



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
14ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI
MATEUS LEME, 1142 - 3º ANDAR - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010

Autos nº. 0003790-73.2020.8.16.0194

DECISÃO

1. Trata-se de *"ação ordinária com pedido de tutela de urgência"*, por intermédio da qual a parte autora sustenta, em síntese, que as partes celebraram contrato de locação de imóvel localizado na Rua XV de Novembro e que, por determinação contratual, a autora é obrigada a utilizar o bem para a operação de uma *"loja de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal, não podendo ser utilizado para finalidade diversa"*. Aduz que, por conta das consequências decorrentes da pandemia do novo coronavírus, tornou-se impossível o objeto do contrato, devido ao fechamento do comércio não essencial. Ainda, afirma que, mesmo com a recente abertura, a loja está praticamente vazia durante todo o tempo. Sustenta, por fim, a aplicação analógica do art. 567 do Código Civil e a incidência da teoria da imprevisão (art. 317 do Código Civil).

Em sede liminar, requer a concessão da tutela de urgência para fins de *"suspender a exigibilidade (i) de 50% do aluguel referente ao mês de março; (ii) de 100% dos alugueres relativos aos meses em que a loja estiver fechada por ordem legal; (iii) de 75% dos alugueres no primeiro mês após a reabertura, 50% no segundo mês e 25% no terceiro mês"*.

É o relato do essencial. Decido.

3. Como se sabe, a tutela de urgência, nos termos do art. 300/CPC, requer para o seu deferimento a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e, cumulativamente, a existência de perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Compreendo que o pedido de urgência não merece deferimento, ante a ausência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano, ao menos em sede de cognição sumária.

Ante as peculiaridades do caso concreto oriundas da pandemia da COVID-19, é imprescindível analisar o direito postulado sob o viés econômico, o qual, *"considera as instituições legais não como exógenas ao sistema econômico, mas como variáveis pertencentes a ele e analisa os efeitos de mudanças em uma ou mais destas variáveis sobre elementos do sistema. Essa aproximação é pleiteada não apenas para regras legais com óbvias conexões com a realidade econômica, como Direito da Concorrência, Regulação Industrial, Direito do Trabalho e Direito Tributário, mas também para todas as áreas do Direito, em particular o Direito de Propriedade, Contratos, Responsabilidade Civil e Penal."* [1]



Sobre o tema: "A Análise Econômica do Direito tem por base os métodos da teoria microeconômica. Os agentes econômicos comparam os benefícios e os custos das diferentes alternativas antes de tomar uma decisão, seja ela de natureza estritamente econômica, seja ela de natureza social ou cultural. Estes custos e benefícios são avaliados segundo as preferências dos agentes e o conjunto de informação disponível no momento da avaliação. Esta análise de custo-benefício é consequencialista porque leva em conta o que vai acontecer (em termos probabilísticos) depois de tomada a decisão, e não as causas que levaram à necessidade de tomar uma decisão. Os agentes econômicos preocupam-se com o futuro e não com o passado (uma vez que este não pode ser modificado)".[2]

Nesse sentido, Bruno Torquato, ao analisar o método, aduz que "em vez de avaliar quando que determinado contrato será considerado eficiente, a teoria do Law and Economics analisa toda a estrutura do Direito Contratual, propondo instrumentos que permitam que os contratantes alcancem maior satisfação. Dessa forma, o contrato eficiente é aquele que atinge seu objetivo com o menor custo de transação". Ainda, sustenta que "somente quando o contrato for um instrumento jurídico que materialize iguais liberdades a todos, considerados individual e coletivamente, teremos alcançado a função social do contrato. Essa funcionalização ocorrerá quando transpusermos as fronteiras "do contrato" para atingirmos, hermenêuticamente, a funcionalização do próprio Direito Contratual".[3]

Desse modo, a pretensão da parte autora em suspender e/ou reduzir os valores de aluguel, em detrimento daquilo que fora contratado entre as partes originalmente, e por meio de critérios definidos de forma **unilateral**, vai na contramão da ideia de bilateralidade, e afasta-se da desejável solução consensual para enfrentamento da situação de excepcionalidade. Frise-se que, a princípio, a manutenção do contrato é pretendida por ambas as partes, seja pela autora que postulou a redução na via judicial, seja pela demandada que concedeu administrativamente o desconto de 10% e informou que o valor dos alugueres lhe servem para subsistência.

Registre-se, por oportuno, que a recente **Declaração de Direitos de Liberdade Econômica** (Lei 13.874/2019) expressamente consignou que "Art. 2º São princípios que norteiam o disposto nesta Lei: (...) III - a intervenção subsidiária e excepcional do Estado sobre o exercício de atividades econômicas;" Neste sentido, e considerando-se a principiologia que norteia as relações obrigacionais e contratuais, é certo que até declaração judicial em contrário, e não havendo elementos aptos a demonstrar em juízo de cognição sumária a abusividade, ilicitude e/ou nulidade de cláusulas inseridas no instrumento, o contrato permanece hígido e deve ser cumprido pelos contratantes.

Não havendo solução consensual, a interferência do Judiciário deve ser feita com cautela, para evitar um **efeito cascata nas relações negociais**, especialmente, considerando a excepcional situação de calamidade na saúde pública, conforme fundamentação supra.

Em relação à interferência do Poder Judiciário nos negócios jurídicos

contratuais, Rodrigo Fernandes Rebouças defende que *"quando o Poder Judiciário produz reiteradas decisões conflitantes entre os inúmeros Estados da Federação, (...) temos um sério ponto de incerteza jurídica e eventual ineficácia contratual. O que aparentemente é um problema restrito à interpretação legislativa, na verdade, causa sérios e profundos desequilíbrios contratuais e elevados custos de transação"*. Ainda, defende que *"deverá ser preservada a estrutura econômica do negócio jurídico contratual sob pena de causar prejuízo às partes contratantes e aos terceiros que poderão ser prejudicados com a prática de um maior custo de transação (...)"*. [4]

Assim, a liberdade contratual e a autonomia da vontade são fundamentos do negócio jurídico contratual, só podendo o Judiciário intervir em situações em que se verifique efetiva disparidade e desequilíbrio entre as partes o que, por evidente, não se configura em tão pequeno espaço temporal. Outrossim, a citada Lei nº 13.874 alterou a redação do parágrafo único do artigo 421 do Código Civil, o qual passou a dispor que *"nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual"*.

Assim, a determinação de suspensão e/ou a redução dos valores a título de aluguel, especialmente em sede de cognição sumária, é medida excecional, tendo em vista a potencialidade de influência nos agentes e variáveis econômicas ou, ainda, de ocasionar inseguranças jurídica e econômica. Sobremais, a modificação do negócio jurídico contratual *inaudita altera pars* incorre no risco de, ao tentar alcançar o equilíbrio, gerar novas distorções contratuais, não previstas *prima facie*. Tal alteração afastaria o contrato de sua eficiência e de sua função social, bem como violaria a autonomia privada das partes.

Ademais, em que pese as alegações de perda do objeto do contrato, de aplicação analógica do art. 567 do Código Civil e da incidência da teoria da imprevisão (art. 317 do Código Civil), é necessário ressaltar que a natureza da tutela de urgência não permite um maior aprofundamento sobre a situação fática, sob pena de violação ao contraditório. Apesar de evidente a gravidade do atual cenário de calamidade na saúde pública, sem informações seguras sobre o retorno ou não à normalidade comercial, tal circunstância não pode autorizar a pretendida transferência da integralidade dos ônus contratuais à parte requerida sem que ao menos se tente o consenso pela via conciliatória. Em que pese as disposições dos arts. 317 e 478 do CC, como também as disposições da legislação locatícia, nenhuma delas autoriza, desde logo e em medida sem o crivo do contraditório, o livramento de obrigações locatícias com manutenção de ocupação (v.g. exploração) do bem.

Por fim, de igual modo, o perigo de dano não se encontra presente, uma vez que a parte autora não demonstrou estar total ou sequer parcialmente impossibilitada de arcar com o pagamento dos alugueis firmados, tampouco comprovou cabalmente a diminuição abrupta e considerável do seu faturamento (o que não é aferível, desde logo, em cognição sumária), de forma que restasse impossibilitado o adimplemento de suas obrigações e **o desenvolvimento de sua atividade empresarial, por outras vias, como o "delivery" ou comércio eletrônico**.

Ressalte-se que a presente decisão pode ser revista em caso de

alteração do panorama fático ou, após contraditório, não havendo comprovação de risco em se aguardar a realização da audiência de conciliação e do contraditório.

4. Diante de todo o exposto, **INDEFIRO** o pedido de tutela de urgência.

De igual modo, **INDEFIRO** o pedido de exibição de declaração de bens e rendimentos da parte demandada, para fins de afastar a alegação presente na contranotificação (seq. 1.14), na qual os demandados alegam serem os valores dos alugueis necessários à sua subsistência. Isto porque, caso queiram, os réus poderão impugnar o referido ponto e apresentar ou produzir provas, conforme a distribuição de ônus determinada pelo art. 373 do CPC.

5. Proceda a Serventia a inclusão do feito em pauta de audiências de conciliação do Centro Judiciário de Conciliação de Conflitos do Tribunal de Justiça - CEJUSC.

6. **CITE-SE** e **INTIME-SE** a parte ré para que compareça ao ato na data e hora designada, advertindo-se que poderá manifestar desinteresse na composição consensual, desde que até 10 dias de antecedência contados da data da audiência, a qual somente será cancelada se ambas as partes expressarem em seus articulados o desinteresse em conciliar.

7. No mesmo ato, intime-se o réu para que, querendo, ofereça contestação no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da realização da audiência conciliatória (artigo 335, inciso I do CPC); ou a partir do protocolo do pedido de cancelamento da audiência de conciliação/mediação apresentado pelo réu, desde que o autor tenha igualmente se manifestado pela não realização do ato (artigo 334, inciso II c/c artigo 334, §4º, inciso I, ambos do CPC). Conste no respectivo mandado a advertência de que, não contestado os fatos articulados na inicial, estes se reputarão verdadeiros, nos termos do artigo 344 do CPC, incidindo os efeitos da revelia, salvo se estiverem presentes as condições do artigo 345 do mesmo diploma legal. Tratando-se de processo eletrônico, em homenagem às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do referido diploma legal.

8. Advirtam-se as partes que figuram no processo que o comparecimento na audiência é obrigatório (pessoalmente ou por intermédio de representante, por meio de procuração específica, com outorga de poderes para negociar e transigir). A ausência injustificada é considerada ato atentatório à dignidade da justiça, sendo sancionada com multa de até 2% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa. As partes devem estar acompanhadas de seus advogados.

9. Oferecida a resposta, intime-se a parte autora para que se manifeste, no prazo de 15 dias, caso o réu alegue qualquer das matérias previstas no artigo 337 do Código de Processo Civil, ou oponha fatos impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

10. Sem prejuízo do item anterior, e ultimado todas as providências,

intimem-se as partes para que especifiquem as provas que pretendem produzir, inclusive, oportunizando manifestarem-se nos termos do artigo 357, §§2º e 3º do CPC. Prazo de 15 dias.

11. Nada sendo requerido, certifique-se e voltem conclusos para saneamento do processo.

Comunicações e diligências necessárias.

Curitiba, datado e assinado digitalmente.

Fernando Andreoni Vasconcellos

Juiz de Direito

[1] PORTO, Antônio José Maristrello. **Análise Econômica do Direito (AED)**. Fundação Getúlio Vargas, 2014. Disponível em:
<https://direitorio.fgv.br/sites/direitorio.fgv.br/files/u100/analise-economica-do->

[2] Ibid.

[3] NAVE, Bruno Torquato de Oliveira. Da quebra da autonomia liberal à funcionalização do direito contratual. In: FIUZA, César, *et al.* **Direito Civil: Da autonomia priva nas situações jurídicas patrimoniais e existenciais – Atualidades II**. Belo Horizonte, Del Rey editora, p. 244/249.

[4] REBOUÇAS, Rodrigo Fernandes. **Autônoma privada e a análise econômica do contrato**. São Paulo: Almedina, 2017.

