



09/05/2020

Número: **0712064-31.2020.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível de Taguatinga**

Última distribuição : **05/05/2020**

Valor da causa: **R\$ 21.600,00**

Assuntos: **Locação de Imóvel, COVID-19**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
[REDACTED] (UTOR)	
	[REDACTED] (DVOGADO)
[REDACTED] (RÉU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
62723229	08/05/2020 19:02	Decisão	Decisão

pdfelement

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS**1VARCIVTAG**

1ª Vara Cível de Taguatinga

Número do processo: 0712064-31.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED]

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Concedo, à autora, a gratuidade de justiça referente apenas ao recolhimento das custas iniciais, ante a alegação de dificuldade econômica temporária (CPC, art. 98, §5º). ANOTE-SE, com a ressalva feita.

Trata-se de demanda de conhecimento, em que a parte autora formulou pedido incidental cautelar para redução pela metade dos aluguéis do imóvel onde mantém seu consultório, durante o período da pandemia. Sucessivamente, caso a redução acima não seja acatada pede que se aplique reajuste para o mínimo possível.

Aduz que, por ser dentista, com o consultório fechado, não tem condições de arcar com os custos da locação.

Decido.

Inicialmente, destaco que o pedido formulado ostenta natureza antecipatória da tutela final (CPC, art. 305, parágrafo único).

Consoante art. 300 do CPC, são pressupostos para deferimento do pedido: 1) probabilidade do direito; 2) perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo; 3) reversibilidade dos efeitos.

No que concerne ao pedido para suspensão do pagamento, entendo que a pretensão não encontra guarida no ordenamento jurídico pátrio.

Com efeito, em razão de situações imprevisíveis, o direito civil previu a possibilidade de resolução do contrato (CC, art. 478) e de revisão (CC, art. 317).

Ocorre que, em tais dispositivos legais, a prestação contratual é afetada por desproporção manifesta ou desequilíbrio decorrente de onerosidade excessiva. No presente caso, contudo, o problema não está na prestação, mas na fruição.

Com efeito, as prestações contratuais do locador e do locatário permanecem híginas. Não se vislumbra, ainda, desequilíbrio ou desproporção, já que o locador continua a permitir que a autora ocupe o espaço em toda a sua integralidade.



A diminuição que se verifica está relacionada à fruição, ao uso, pela requerente, aspecto, contudo, que até o momento, lamentavelmente, não possui disciplina legal.

Insta registrar, no entanto, que o locador, devedor da prestação de entregar o imóvel alugado (Lei 8.245/91, art. 22, I), **não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado** (CC, art. 393).

Consoante já reconhecido pelo e. Tribunal de Justiça de São Paulo,

Locação de imóvel comercial. Tutela de urgência destinada a suspender a exigibilidade dos aluguéis em face da quarentena decorrente da pandemia por COVID-19. Descabimento. Moratória que pelo regime legal não pode ser imposta ao credor pelo Juiz, devendo decorrer de ato negocial entre as partes ou por força de especial disposição legal. Evocação do caso fortuito e força maior que tampouco autoriza aquela medida. Cabimento, porém, da vedação à extração de protesto de título representativo do crédito por aluguéis. Recurso parcialmente provido. (TJSP, AI 2063701-03.2020.8.26.0000, Rel. Des. Arantes Theodoro, j. 6.4.20). (Grifo não-original).

Merecem destaque alguns fundamentos invocados pelo Relator:

Afinal, cuida-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, isso justamente de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento daquela sorte de obrigação.

Ademais, nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478 do Código Civil) ou postular a readequação do “valor real da prestação” (artigo 317), mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o artigo 393 da lei civil.

Mais ainda, a lei nem autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor.

Realmente, a dilação do prazo para cumprimento de obrigação só pode ocorrer por ato negocial, portanto com a aquiescência do credor, ou por força de especial disposição legal como ocorre, exemplificativamente, no caso do artigo 916.

(...)

Aliás, moratória quanto a aluguéis até fora proposta no Projeto de Lei nº 1.179/2020, que dispõe sobre “o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19)”, mas foi retirada justamente por não ser conveniente, nem compatível com o sistema jurídico. (Grifo não-original).

Nesse contexto, resta afastada a possibilidade de acolhimento do pedido para redução do valor do aluguel, sobretudo, porque eventual fixação não poderia ser estipulada *inaudita altera pars*.

De fato, neste juízo de cognição superficial, ainda que se tratasse de restauração da correspectividade e equilíbrio entre as prestações, não haveria parâmetros para tanto, sem a certeza de que o réu, que, provavelmente, conta com o dinheiro da locação, não sofrerá prejuízos irreparáveis (CC, art. 300, §3º). Há o perigo da mora inverso.



Pelo exposto, inferido os pedidos formulados.

A despeito da urgência alegada, apta a justificar a pronta análise dos pedidos, a inicial carece de reparos.

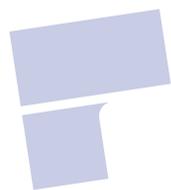
Intime-se a parte autora para emendar a inicial, a fim de:

- excluir a representação do réu, por pessoa jurídica, que o representou na celebração do contrato. Caso se trate de pessoa incapaz, deverá ser regularizada sua representação;

-indicar o endereço domiciliar do réu ou local onde possa ser localizado para citação.

Concedo-lhe o prazo de 15 dias para atendimento da emenda, sob pena de indeferimento.

Documento assinado eletronicamente pela Juíza de Direito, abaixo identificada, na data da certificação digital.

 pdfelement

