



09/05/2020

Número: **0712204-65.2020.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **21ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **27/04/2020**

Valor da causa: **R\$ 149.364,72**

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

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

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

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
62230436	04/05/2020 15:56	Decisão	Decisão

**TJDFT**

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

21VARCVBSB
21ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0712204-65.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED]

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Em face de problema técnico no sistema de custas judiciais comprovado pelo autor (Id 62200414 - Pág. 1) , as custas deverão ser recolhidas imediatamente pelo interessado assim que o sistema voltar ao funcionamento normal, sob pena de indeferimento da inicial. Observe-se.

Trata-se de ação de conhecimento proposta por [REDACTED] em face de [REDACTED]. Pretende a concessão de provimento liminar para suspender a exigibilidade dos alugueis, até o fim da calamidade pública, ou, caso ultrapassado tal pleito, reduzir o valor dos alugueis em 90%, pelo mesmo período.

Relata que com a vigência do Decreto nº 40.539 de 19/03/2020 o faturamento da operação no local objeto da locação cessou, estando igual a zero e que assim ficará, ao menos, até o prazo final de vigência do Decreto. Informa ainda que a proprietária ofereceu uma proposta que não se mostra viável, pois se limitou a um “desconto” de 30% nos meses de abril, maio e junho, que deverá ser restituído nos alugueis de julho, agosto e setembro, conforme consta no documento de Id 62023063 - Pág. 1.

Os requisitos para concessão da medida são a probabilidade do direito e o risco de dano ou prejuízo ao resultado útil do processo.

No caso, a situação descrita na inicial é de notório conhecimento, inclusive, quanto à determinação de fechamento do comércio não-essencial por normativo local. Diante desse quadro, em primeiro plano, o impacto das medidas de contenção da pandemia para os locatários de imóveis de destinação comercial é evidente. Para as situações em que o locatário desenvolve atividade não-essencial, a queda no faturamento ou até mesmo a interrupção emana, em primeiro plano, de sua própria condição, sendo o risco de dano evidenciado pela consequente inadimplência.

De outro lado, mesmo plausíveis a probabilidade do direito e o risco de dano, é preciso ponderar que a



posição do locador não pode ser desconsiderada. Injustificável ignorar o impacto da necessária revisão contrato em regime de urgência para quem depende da renda dos aluguéis, o que na presente situação ganha maior destaque pelo fato de que o locador é pessoa física. Remover marca d'água agora

Assim, a revisão liminar deve espelhar o equilíbrio possível entre os interesses envolvidos, razão pela qual a redução não deverá ser maior que 2/3 do valor original, preservando a sobrevivência do empresário, sem esquecer das necessidades do locador.

Isto posto, DEFIRO em parte o pedido de medida de urgência para revisar provisoriamente o aluguel, que passa a corresponder a um 1/3 do valor constante do contrato a ser pago nas mesmas condições. Deixo de designar, neste momento, a audiência prevista no art. 334 do CPC, sem prejuízo de fazê-lo oportunamente. Anoto que as circunstâncias do momento impedem a realização da audiência, no entanto, as partes podem apresentar nos autos a proposta de acordo que entenderem razoável. Proceda-se aos atos de citação e intimação pelos meios que se fizerem necessários, inclusive por carta precatória, competindo ao advogado da parte interessada promover sua distribuição e edital (20 dias). Fica desde já autorizada a localização de endereço pelos sistemas disponíveis ao Juízo. I.

HILMAR CASTELO BRANCO RAPOSO FILHO

Juiz de Direito

** documento datado e assinado eletronicamente*

 pdfelement

