



09/05/2020

Número: **0712243-62.2020.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **20ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **27/04/2020**

Valor da causa: **R\$ 67.815,36**

Assuntos: **Adimplemento e Extinção, 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] (UTOR)	
	[REDACTED] (ADVOGADO)
[REDACTED] (RÉU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
62416823	05/05/2020 16:19	<a href="#">Decisão</a>	Decisão

**TJDFT**

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

20ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0712243-62.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED]

### DECISÃO

Acolho a emenda do ID 62384617.

**Retifique-se o valor da causa** para R\$ 67.815,36.

Trata-se de ação na qual os autores firmaram contrato de locação comercial com o réu e, diante do fechamento do comércio em decorrência da pandemia causada pelo COVID-19, pretendem a suspensão ou a redução do aluguel diante da ocorrência de evento imprevisível.

DECIDO.

Verifica-se que pretensão se amolda ao conceito de tutela de urgência, sendo uma das modalidades da tutela provisória prevista no artigo 294 e seguintes do Código de Processo Civil.

As tutelas provisórias (de urgência e de evidência) vieram sedimentar a teoria das tutelas diferenciadas, que rompeu com o modelo neutro e único de processo ordinário de cognição plena. São provisórias porque as possibilidades de cognição do processo ainda não se esgotaram, o que apenas ocorrerá no provimento definitivo.

No caso dos autos a cognição sobre os pedidos e os fundamentos da demanda precisa ser sumária porque não há tempo para fazê-lo de forma mais aprofundada, em razão da urgência.

Os requisitos da tutela de urgência estão previstos no artigo 300 do CPC, sendo eles: probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Compulsando os autos verifico que os fundamentos apresentados pela parte são relevantes e amparados em prova idônea, permitindo-se chegar a uma alta probabilidade de veracidade dos fatos narrados, eis que há nos autos prova do vínculo contratual existente entre as partes (contrato do ID 62041567) e de quitação do aluguel relativo ao mês de março de 2020 (ID 62041570).

Assim, os autores pleiteiam ao Juízo que, considerando-se o fechamento do comércio no dia 11/03/2020 em razão da pandemia da COVID-19, seja suspenso o pagamento do aluguel nos meses de abril e maio, bem como no período de suspensão das atividades. Alternativamente, requer a redução em percentual a ser arbitrado para os meses de abril e maio, além da redução em 50% dos alugueis a vencerem nos meses de junho a dezembro de 2020.



Com efeito, os Decretos n° 40.539, de 19 de março de 2020, de n° 40.550, de 23 de março de 2020 e de n° 40.583, de 1° de abril de 2020, determinaram o fechamento do comércio local, neste acaso específico, uma sorveteria, a partir do dia 19/03/2020 até 03/05/2020, **em princípio**. Entretanto, até a presente data ainda não houve a reabertura do comércio.

Dispõe o art. 317 do Código Civil que "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 momento excepcional pelo qual o País (e o Mundo) vem atravessando não deixa dúvidas de que se trata de situação imprevista, pois jamais se imaginaria que medidas tão extremas como o isolamento social e o fechamento do comércio fossem necessárias para conter a pandemia, o que, por certo, tornou o valor da prestação originariamente contratada desproporcional.

A situação, entretanto, trouxe prejuízos para todos, para alguns em maior proporção do que para outros. Assim, não vejo como, sem a oitiva da parte contrária, deferir o pedido da parte autora no sentido de que haja suspensão do valor integral das prestações, até mesmo porque nas relações contratuais devem ser observados os princípios da boa-fé objetiva e da solidariedade, o que significa dizer que, num momento delicado para a economia do País, os prejuízos devem ser compartilhados por ambas as partes, não necessariamente de forma igualitária, considerando-se também o princípio da cooperação entre os contratantes.

Sobre o princípio da solidariedade nas relações privadas, Daniel Sarmento afirma que "implica o reconhecimento de que, embora cada um de nós componha uma individualidade, irredutível ao todo, estamos também todos juntos, de alguma forma irmanados por um destino comum. Ela (a solidariedade) significa que a sociedade não deve ser o *locus* da concorrência entre indivíduos isolados, perseguindo projetos pessoais antagônicos, mas sim um espaço de diálogo, cooperação e colaboração entre pessoas livres e iguais, que se reconheçam como tais" (*in* Direitos Fundamentais e Relações Privadas, Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2004, p.338).

Considerando que a empresa sediada no local atua no ramo de sorveteria e, dificilmente, consegue funcionar no sistema de *delivery*, **defiro em parte** o pedido de antecipação de tutela formulado pelos autores, para autorizar **o pagamento do aluguel vencido em 25/04/2020 e dos subsequentes até o fim da suspensão de funcionamento**, com abatimento de 50% (cinquenta por cento), a fim de garantir maior equidade na relação contratual.

As circunstâncias da causa revelam ser improvável um acordo nesta fase embrionária. Portanto, deixo de designar a audiência de conciliação, sem prejuízo de fazê-lo adiante, se a medida se mostrar adequada para abreviar o acesso das partes à melhor solução da lide.

**Cite-se e intime-se a parte ré** para apresentar contestação em 15 dias.

Em caso de não localização da parte ré, autorizo, desde já, em homenagem ao princípio da cooperação e para atender ao disposto no art. 256, § 3º, do CPC, a realização de pesquisas de endereço nos sistemas informatizados à disposição deste juízo.

A fim de evitar pedidos futuros de novas pesquisas, esclareço à parte autora que a consulta aos sistemas INFOSEG, SIEL e BACENJUD implica no esgotamento dos meios ao alcance deste juízo para a localização do atual paradeiro da parte requerida. Expeça-se carta precatória, se necessário, competindo ao advogado da parte interessada promover sua distribuição, comprovando seu andamento nos autos.

**Se não houver sucesso nas diligências, a parte autora deverá, nos termos do art. 257, I, do CPC, requerer desde logo a citação por edital, afirmando estar o réu em local incerto e não sabido, caso em que fica desde já deferida a citação por edital, com prazo de 20 dias.**

Deverá o edital de citação consignar todas as informações previstas nos incisos III e IV e parágrafo único do artigo 257 acima indicado.



Na ausência de manifestação do autor, intime-se pessoalmente para dar andamento ao feito, em 5 dias, sob pena de extinção.

Advirto, desde já, que não será deferido pedido de suspensão do processo enquanto não citada a parte contrária.

Decisão datada, assinada e registrada eletronicamente.

**THAISSA DE MOURA GUIMARÃES**  
**Juíza de Direito**

 pdfelement

