



10/05/2020

Número: **0712460-08.2020.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **12ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **29/04/2020**

Valor da causa: **R\$ 78.000,00**

Assuntos: **Espécies de Contratos, COVID-19**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

| Partes | Advogados |
|--------------------|-----------------------|
| ██████████ (AUTOR) | |
| | ██████████ (ADVOGADO) |
| ██████████ (RÉU) | |

| Documentos | | | |
|------------|---------------------|-------------------------|---------|
| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
| 62350688 | 04/05/2020 19:19 | Decisão | Decisão |



**TJDFT**

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

12VARCVBSB
12ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0712460-08.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED]

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Alega a autora que celebrou com o réu contrato de locação de loja comercial em 01/01/2020, estipulando o valor mensal de aluguel bruto de R\$ 13.000,00, com vencimento até o dia 5 de cada mês. Após o desconto do imposto de renda, o valor do aluguel corresponde a R\$ 10.234,36.

Afirma que sempre pagou os encargos da locação pontualmente, mas em razão da pandemia causada pelo coronavírus, vários estabelecimentos comerciais foram fechados em virtude do Decreto governamental nº 40.539/2020. Sustenta que embora o ramo da atividade explorado não tenha sido objeto do “lockdown”, pois estabelecimentos comerciais de materiais de construção não tiveram suas atividades suspensas, houve queda drástica do seu faturamento em virtude da diminuição da circulação de clientes, além do enfraquecimento das demandas por serviços de pinturas, inclusive no setor público. Entende que a redução de valor do aluguel em 50% por três meses é razoável, sensível, inclusive, à realidade do locador. Refere que notificou o réu, apresentando uma proposta de acordo, porém não houve resposta. Alega que esse fato ocasionou o desequilíbrio do contrato, devendo ser reduzido o valor do aluguel sob pena de inviabilizar a continuidade da atividade empresarial exercida e a demissão em massa de funcionários. Assim, pede tutela de urgência para a redução do valor do aluguel bruto para R\$ 6.500,00, equivalente a 50% do valor pactuado, pelo período mínimo de três meses (05/05/2020 a 05/08/2020), bem como para, após o período de três meses, que seja garantido à autora a demonstração da continuidade dos impactos econômicos para postular a manutenção do desconto para os períodos posteriores, enquanto perdurarem os efeitos da pandemia. Pede, ainda, a gratuidade de justiça.

Decido.

Inicialmente, aprecio o pedido de gratuidade de justiça formulado pela autora.

Não obstante os fatos narrados e os documentos juntados que indicam uma queda no faturamento da



autora, entendo que não há nos autos elementos suficientes para a concessão da gratuidade de justiça. Remove marca d'água agora

A autora não teve seu estabelecimento comercial fechado e está faturando, ainda que em valor inferior ao de costume.

Contudo, antes de indeferir o pedido, exige o art. 99, § 2º, do CPC, que o juiz determine à parte requerente a comprovação da alegada insuficiência de recursos.

Ante o exposto, a parte autora deverá apresentar outros documentos para comprovar a alegada insuficiência de recursos. Alternativamente, poderá recolher as custas judiciais.

Passo a apreciar o pedido de tutela de urgência para evitar eventual perecimento de direito.

O art. 317 do Código Civil, o disciplinar o objeto do pagamento, dispõe:

“Art. 317. 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 contrato de locação é bilateral, pois à prestação de uma das partes, que é a disponibilização de bem imóvel, corresponde à prestação da outra parte, que consiste no pagamento dos alugueres. Trata-se ainda de contrato comutativo e de execução continuada.

Nesse sentido, é possível a revisão contratual prevista no artigo 317, do Código Civil, para adequar o valor da prestação em caso de desproporção gerada por fato extraordinário e imprevisível.

A pandemia do coronavírus, que levou o Estado Brasileiro a declarar estado de calamidade pública no país, e fez com que diversos governos estaduais decretassem quarentena em várias unidades da Federação, vedando também o funcionamento de feiras, shoppings centers, comércio em geral, atividades culturais e outras que possam gerar aglomeração de pessoas, certamente configura fato extraordinário e imprevisível para os fins da incidência do art. 317 do Código Civil.

Embora a ré atue no ramo de loja de materiais de construção, que não teve sua atividade suspensa pelo Decreto governamental, há grande probabilidade que a queda do seu faturamento tenha se dado pelas medidas adotadas pelo Governo do Distrito Federal para o enfrentamento da pandemia do Coronavírus. A queda do faturamento foi demonstrada com um início de prova, que consiste nas declarações emitidas pelo escritório de contabilidade da autora, informando faturamento de R\$229.046,94 em janeiro/2020 e de



R\$116.502,95 em abril/2020 (ID 62164139). Houve uma redução de praticamente 50% no faturament Remover marca d'água agora que certamente é impactante, e que torna razoável o pedido de redução do aluguel na mesma proporção.

É certo que o dispositivo legal em questão determina que o juiz deve corrigir o valor da prestação, assegurando, tanto quanto possível, o seu valor real. É certo, ainda, que não há elementos seguros nos autos, neste momento, para aferir qual seria o valor real e justo da prestação, na medida em que o réu não exerceu o contraditório, e pode também ter sido afetado economicamente pela pandemia.

No entanto, não há como ignorar que o impacto do estado de calamidade pública e das diversas restrições impostas aos possíveis clientes da autora, decorrente do fato extraordinário e imprevisível que é pandemia, poderão gerar a ruína financeira da autora, se nada for feito neste momento, violando o princípio da preservação da empresa. Isso porque, possui obrigações com seus trabalhadores, fornecedores, dentre outros, o que atingirá um universo indeterminado de pessoas. Ademais, se não pagar o aluguel, sujeita-se ao protesto e, conseqüentemente, à falência.

Do outro lado, o réu é pessoa física que provavelmente deve ter sofrido algum efeito da pandemia, mas, até o momento, ao que consta dos autos, não se dispôs a negociar em concreto com a autora, a revelar conduta violadora dos princípios contratuais da boa-fé objetiva e da colaboração. Com efeito, a autora juntou e-mail com a notificação que enviou ao réu, sem resposta, e tudo indica que a situação permanecerá como está, se o réu não for instado a buscar uma composição extrajudicial.

Diante desse cenário, impõe-se tutelar, ainda que provisoriamente, o interesse manifestado pela autora, inclusive como forma de instar o réu a negociar extrajudicialmente com ela para ajustar um valor razoável para o aluguel mensal, ou a trazer aos autos elementos que permitam a fixação da prestação em um patamar real e justo para o momento extraordinário que todos estão enfrentando.

Ressalte-se que a probabilidade do direito alegado decorre do fato de haver grande chance de a autora, ao final, obter, a redução do valor do aluguel mensal no período da pandemia.

Desse modo, a redução do aluguel postulada pela parte autora deve ser deferida para abranger os alugueres que deverão ser pagos a partir de maio/2020 em diante, até decisão posterior deste Juízo, tendo em vista a provisoriedade da medida ora determinada. Ressalte-se que o pedido para que a redução do aluguel vigore por três meses não é razoável, pois a qualquer momento poderão ser revistas as medidas governamentais adotadas para controle da pandemia, em especial o retorno do funcionamento do comércio, o que poderá gerar uma melhora no faturamento da parte autora.

A medida não é irreversível, pois a qualquer momento poderá ser restabelecido o valor do aluguel mensal estipulado em contrato pelas partes.

Além disso, a diferença do valor do aluguel que não for paga em virtude desta decisão poderá ser objeto de futuro acordo entre as partes ou, se não houver acordo, definida na sentença.



Ao final, caso se constate que a autora não tem razão, e a presente decisão provisória for revogada ou modificada, o réu poderá cobrar da autora os valores devidos conforme previsto em contrato.

Quanto ao pedido de tutela de urgência para que ao fim dos três meses seja garantido que a autora demonstre a continuidade dos efeitos econômicos, já foi abarcado, porque a tutela está concedendo a redução sem prazo final certo, que ficará dependendo de nova decisão judicial.

Ante o exposto, DEFIRO o pedido de tutela de urgência para reduzir em 50% o valor do aluguel bruto estipulado no contrato de locação para R\$ 6.500,00, valor que vigorará a partir do aluguel de abril/2020, que vencerá em 05/05/2020, até decisão posterior deste Juízo em sentido contrário, ou acordo extrajudicial entre as partes em sentido diverso. O pagamento do aluguel deverá ser feito da mesma forma estipulada em contrato, com a apresentação do comprovante de depósito nestes autos.

Concedo força de mandado à presente decisão.

O mandado deverá ser cumprido no âmbito do Plantão Extraordinário regulado pela Portaria Conjunta TJDFT n. 33/2020, prorrogada pela Portaria Conjunta TJDFT n. 50/2020, **como mandado de urgência para os fins da Portaria GC nº 47, de 23 de março de 2020**. Justifica-se a urgência, porque a ausência de intimação do réu sobre a tutela ora concedida poderá levar à conclusão de inadimplemento contratual e o ajuizamento de demanda de despejo por parte do réu. Sem a intimação, a tutela de urgência ora deferida tornar-se-á ineficaz.

A parte autora deverá comprovar a necessidade da gratuidade de justiça, no prazo de 15 (quinze) dias ou recolher as custas processuais, sob pena de revogação da tutela concedida.

Por força do princípio da cooperação, estabelecido no art. 6º do CPC, e na forma determinada pela Corregedoria de Justiça por intermédio do despacho SEI/TJDFT – 1057220, e considerando também o teor do Processo SEI 0010621/2018 e das Portarias GC 160/2017 e GC 140/2018, e ainda o disposto no § 1º do art. 246 do CPC, a parte autora deverá, no mesmo prazo, promover o seu cadastramento junto ao PJE para que passe a receber as citações/intimações via sistema informatizado, com a advertência de que, caso não o faça, será indeferida a petição inicial, nos termos do § 1º do art. 246 c/c o parágrafo único do art. 321 do CPC.

Todas as orientações e manuais para acesso ao sistema e utilização da nova plataforma estão disponíveis na página do TJDFT da internet (<https://www.tjdft.jus.br/pje/cadastro-empresas-pje>).

Vale ressaltar que, após o cadastro, é imprescindível o primeiro acesso com o certificado digital (token) do procurador/gestor, para que as unidades judiciais possam viabilizar o envio de comunicações via



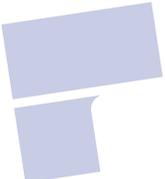
sistema (eletronicamente).

Remover marca d'água agora

Observe-se que, na forma da determinação proferida pela Corregedoria, *“A medida tem como objetivo, entre outros aspectos, contribuir para a celeridade processual e para redução dos gastos públicos, uma vez que a comunicação eletrônica, realizada via sistema PJe, substitui outros meios de citação e intimação de partes, em geral mais lentos e onerosos.”*

(datado e assinado eletronicamente)

9

 pdfelement

