



09/05/2020

Número: **0711891-07.2020.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **4ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **23/04/2020**

Valor da causa: **R\$ 38.400,00**

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

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
██████████ (AUTOR)	
	██████████ (DVOGADO) ██████████ (DVOGADO)
██████████ (AUTOR)	
	██████████ (ADVOGADO) ██████████ (ADVOGADO)
██████████ (ÉU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
62018456	27/04/2020 16:49	<a href="#">Decisão</a>	Decisão

**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS**4VARCIVBSB**  
4ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0711891-07.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED]

### DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Trata-se de ação de conhecimento ajuizada por [REDACTED] em desfavor do [REDACTED] com o objetivo de obter em sede de tutela de urgência a ordem para “*revisão do valor mensal do aluguel do imóvel situado na AOS E/A 1/4, Bloco A, Loja 50, Térreo, Área Octogonal, Brasília-DF, limitando-o ao valor correspondente a 33,33% do valor original da locação, ou seja, fixando-o provisoriamente, enquanto perdurar o estado de calamidade reconhecido pelo Congresso Nacional através do Decreto nº 6/2020, em prazo não inferior a 180 (cento e oitenta) dias, no valor de R\$1.066,56 (mil e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos), ou então em outro valor que, através do prudente descortino desse d. Juízo, mostrar-se, nesta fase embrionária, mais razoável, a contar do presente mês de abril/2020*”.

As partes estão vinculadas por meio de um contrato de locação de imóvel destinado a exercício da atividade empresarial de salão de beleza.

Tece extenso e fundamentado arrazoado jurídico no sentido de descrever a situação fática de interrupção das atividades por Decreto do Governador e as dificuldades de retorná-la, em face da Pandemia da COVID-19.

**É o brevíssimo relatório. DECIDO.**

O artigo 300 do Código de Processo Civil impõe a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito (verossimilhança das alegações) e a existência de perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Deve ser ausente o risco da irreversibilidade da medida.

A questão posta em julgamento cinge-se a análise da possibilidade de intervenção no vínculo jurídico contratual, mas especificamente no valor do aluguel pago pela parte autora, em virtude da pandemia do COVID-19.



O tema jurídico posto em análise é a temática da revisão judicial contratual com base na teoria da imprevisão.

O fundamento jurídico do Código Civil é a regra do artigo 317. Vejamos:

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 mote do artigo acima é a possibilidade do Juiz intervir na relação jurídico material para assegurar o equilíbrio econômico e financeiro do contrato.

Há necessidade de preenchimento de dois pressupostos: motivo imprevisível e desproporção manifesta da prestação.

É inconteste que a pandemia da COVID-19 era totalmente imprevisível, não sendo possível antever que um vírus poderia se espalhar tão facilmente, a fim de atingir em poucos meses uma escala global. Assim como, um bloqueio, mesmo que parcial, do desenvolvimento de diversas atividades comerciais e profissionais.

No âmbito do Distrito Federal diversos comportamentos foram adotados pelo Governo local, inclusive a disposição da impossibilidade de funcionamento de diversas atividades empresariais, dentre elas a de Salão de Beleza (Decreto nº 40.583, de 1º de abril de 2020).

Na presente data, a suspensão da atividade já soma quase 40 dias.

É inegável que a impossibilidade do desenvolvimento regular da atividade profissional dos autores impede a manutenção da receita auferida no negócio e impacta severamente o cumprimento das obrigações.

Todavia, não é possível, no presente momento, prever a extensão do bloqueio do desenvolvimento da atividade, em especial, com as recentes notícias veiculadas na mídia local do retorno no comércio no início do mês de maio, ou seja, daqui uma semana.

Também não é possível prever corretamente se a liberação do comércio, por meio de ato do Governador, permitirá a volta ao normal das atividades.

A população está apavorada e não se sabe se os clientes voltarão à consumir normalmente.

É tudo mundo novo e tudo muito imprevisível.

A única coisa certa é que ainda não sabemos a correta extensão dos fatos, ou seja, há falta de elementos completos e corretos para a compreensão dos fatos.

Bom senso é exigível de todos e a presente situação poderá ser solucionada por meio de um acordo entre as partes, mas não é possível este Juízo no presente momento intervir numa relação jurídico contratual sem que se saiba corretamente a extensão e os impactos econômicos da pandemia da COVID-19.

O pedido formulado é no sentido de reduzir a locação para o importe equivalente a um terço do valor pago durante um período de 06 meses, a contar da locação a vencer no mês de abril de 2020.

Não há qualquer fundamento para a uma redução neste patamar e durante período postulado. É um 'chute'.



Outrossim, não podemos esquecer que do outro lado temos uma pessoa física, precisamos sopesar a sua realidade e verificar com a pandemia impactou na sua relação.

Portanto, não vejo probabilidade do direito no presente momento para a intervenção na relação jurídica.

É certo que, possivelmente, quando do julgamento do mérito a situação já esteja devidamente delineada e a formação do contraditório permita uma correta compreensão do ocorrido.

Assim, o provimento definitivo será adequado para a solução do conflito, salvo se as partes não tiverem o alcançado por meio de acordo.

Ante o exposto, **INDEFIRO** o pedido de tutela de urgência.

Considerando o disposto na Portaria Conjunta n. 33, de 20 de março de 2020, e que no presente caso não obrigatoriedade de realização do ato, não haverá designação de audiência no presente feito, a fim de permitir um andamento no processo.

**Cite-se** o réu a apresentar contestação em 15 dias, observada a regra do art. 231, I, do Código de Processo Civil.

Cite-se e intimem-se.

**GIORDANO RESENDE COSTA**

**Juiz de Direito**

pdfelement

