



09/05/2020

Número: **0705943-66.2020.8.07.0007**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

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

Última distribuição : **06/05/2020**

Valor da causa: **R\$ 86.116,02**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Interpretação / Revisão de Contrato, COVID-19**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
██████████ (UTOR)	
	██████████ (ADVOGADO)
██████████ (RÉU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
62510329	06/05/2020 17:11	<a href="#">Decisão</a>	Decisão



**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS**4VARCIVTAG**

4ª Vara Cível de Taguatinga

Número do processo: 0705943-66.2020.8.07.0007

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED]

**DECISÃO**

Defiro o pedido formulado pela autora para que comprove o recolhimento das custas processuais, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, considerando-se que ela exerce atividade como autônoma, e que as restrições causadas pela pandemia da COVID19 provavelmente impactaram nos seus rendimentos mensais. Alerto, contudo, que o não recolhimento futuro das custas iniciais poderá dar ensejo à extinção do processo.

Trata-se de processo de conhecimento, sob o rito comum, em que se formula pedido de revisão de contrato c/c indenização por dano material e pedido de tutela de urgência para a suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato pelo prazo de 90 (noventa) dias, em razão da diminuição de sua renda mensal pelas restrições causadas pela pandemia decorrente da Covid19.

A autora aponta que em 18 de dezembro de 2013 firmou contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária - apartamento 102, do Edifício Bella Vida Clube Residencial, localizado na QS 05, Rua 860, Lote 22, Torre B, Taguatinga/DF -, no valor de R\$ 365.704,00. Aponta que parte do pagamento foi ajustado em 100 (cem) parcelas mensais e consecutivas, reajustáveis, de R\$ 2.200,00, no dia 20 de cada mês, a partir do dia 20/01/2012, e prazo final o dia 20/12/2021. Afirma que a parcela vencida em 20/03/2020 se deu no valor de R\$ 7.165,61 (sete mil cento e sessenta e cinco reais e sessenta e um centavos).

A Autora aponta, entretanto, que tanto ela quanto o marido exercem atividade como autônomos, sendo ela dentista e ele comerciante. Assim, esclarecem que estão com suas atividades suspensas em razão das restrições causadas pela pandemia decorrente da Covid 19, de modo que não estão recebendo renda suficiente para o pagamento de suas despesas, notadamente das parcelas do contrato, cujo valor evoluiu de forma desproporcional nos últimos anos. Fundamenta seu pedido na alegação da ocorrência de forma maior e caso fortuito, bem como onerosidade excessiva.



Pois bem. O artigo 300 do Código de Processo Civil dispõe que: "A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo."

A questão discutida nos autos possui várias vertentes, quando se analisa à luz do pedido de tutela de urgência.

Com efeito, considerando-se tratar de contrato firmado em 2013, não se poderia falar, *prima facie*, em situação de urgência para a suspensão das parcelas, mesmo com a verificação de eventual abuso na evolução da dívida, em razão do tempo em que o pagamento das parcelas já é realizado.

Contudo, a autora fundamenta seu pedido de suspensão das parcelas na alegação de que tanto ela quanto o marido são trabalhadores autônomos, ela dentista, ele comerciante, e que a paralisação de suas atividades impôs redução drástica em seus rendimentos, o que inviabiliza o pagamento de suas dívidas, notadamente do apartamento, por fatos estranhos à sua vontade.

Pois bem. O relato apresentado na inicial é grave e preocupante, pois representa situação fática vivenciada por milhares de brasileiros atualmente, e não só de brasileiros, mas como de cidadãos em todo o mundo. Diversos técnicos e profissionais da saúde são em sua maioria favoráveis às restrições de circulação de pessoas e ao isolamento social como mecanismo de diminuir o contágio da doença entre a população e evitar que o caos se instale em nossos sistemas de saúde, que já normalmente operam em seu limite de atendimento.

A doença causada pelo Sars Cov 2 é grave e altamente transmissível, não há mais como se negar, em função das múltiplas mortes ocorridas em todo o mundo, apesar dos inúmeros esforços para se conter a transmissão e mesmo para se recuperar os doentes.

A epidemia, por outro lado, é situação não imputável a qualquer das partes, não sendo ainda possível se imputar um culpado ou responsável pela sua ocorrência, se é que isso será de fato possível.

Diante disso, é inequívoco que as restrições impostas pelos entes públicos à circulação de pessoas, ao comércio e ao desenvolvimento de diversas outras atividades produtivas é necessário como mecanismo de saúde pública, mas também impacta profundamente a economia do país, principalmente aqueles que exercem atividades que ficaram e ficarão suspensas ou comprometidas.

Feitas essas considerações, não se nega que é preciso de todas as pessoas compreensão e esforço para que as relações obrigacionais possam ser adequadas ao período de crise e é exatamente aí que também se realiza a função social do contrato (art. 421 do Código Civil), a boa-fé objetiva, como deveres



anexos a todos os contratos, de modo a impor aos contratantes os deveres de informação, colaboração e cooperação para a satisfação das obrigações impostas e realização dos termos assumidos, sob pena da chamada violação positiva do contrato. Com isso, impõe-se aos contratantes o cuidado com o outro e o auxílio no adimplemento das obrigações contratuais.

No caso dos autos, a princípio, entendo não ser possível a aplicação das regras da resolução por onerosidade excessiva, primeiramente porque não se pretende a resolução do contrato, segundo porque os acontecimentos que impactam o contrato são reflexos, externos a ele, ou seja, não dizem respeito diretamente ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato, mas à condição econômica de uma das partes.

Apesar disso, o artigo 393 do Código Civil dispõe que: "O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado."

De fato, as consequências econômicas impostas em razão da pandemia causada pela Covid 19 ainda demandarão muita discussão acerca das consequências nos contratos e demais relações jurídicas. Ainda não há parâmetros seguros para se definir o rumo das decisões a respeito do tema. Contudo, as soluções não poderão se afastar dos ideais de solidariedade social e do princípio da boa-fé objetiva, de modo a impor aos contraentes a distribuição dos riscos e prejuízos, notadamente nas relações com natureza consumerista. Isso porque, a ideia central é a de tentar manter a viabilidade e continuidade dos negócios jurídicos, gerando uma perda menor ao equilíbrio social do contrato. Há o interesse tanto do adquirente quanto do alienante em manter o vínculo, seja para a manutenção da posse/propriedade do imóvel, seja para permitir a continuidade no recebimento do preço ajustado.

No caso dos autos, afigura-se com maior razão o pedido da autora, haja vista que o contrato já foi cumprido substancialmente (aproximadamente 70/75% do preço) e ela encontra-se em dia como pagamento das parcelas.

De outro lado, a situação econômica da autora tenderá a se normalizar com a diminuição das restrições às atividades econômicas, o que provavelmente não durará mais do que 90 (noventa) dias. Após o prazo, ela poderá ter condições de honrar com as obrigações assumidas, sem que isso impacte significativamente na condição econômica da contraparte, mais forte, economicamente falando.

Portanto, considerando-se a ideia da manutenção da função social do contrato, da perpetuidade do vínculo contratual, da existência de fato extraordinário e alheio à vontade das partes que impede momentaneamente o cumprimento da obrigação, e a boa-fé da autora na satisfação das parcelas, entendo que deve ser deferido o pedido para a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas a partir de 20/04/2020, postergando seu vencimento em 90 (noventa) dias a contar do vencimento original e as próximas, sucessivamente.



Ante o exposto, **acolho o pedido de tutela de urgência, para deferir a suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato firmado entre as partes, a partir da parcela vencida em 20/04/2020, postergando seu vencimento em 90 (noventa) dias a contar do vencimento original e as próximas, sucessivamente. Assim, por ora, a parcela vencida em 20/04/2020 poderá ser cobrada em 20/07/2020 e as demais, em datas sucessivas. Sobre as parcelas prorrogadas poderão ser acrescidos os encargos referentes à atualização e juros remuneratórios contratados, sem a incidência de encargos atinentes à mora (multa e juros moratórios).**

No mais, prossiga-se pelo rito comum.

Considerando-se que a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, que a contaminação com o coronavírus, causador da COVID-19, caracteriza pandemia, e que conforme Portaria Conjunta 29, de 16/03/2020, foi determinada a suspensão das audiências entendidas como não urgentes pelos magistrados no âmbito do e. TJDF, deixo a análise da conveniência da audiência de conciliação para momento futuro, caso haja pedido das partes neste sentido (CPC, art. 139, VI).

No entanto, caso repute necessária, desde que haja mútua concordância, fica ressalvada a possibilidade de realização de audiência de conciliação via videoconferência. Para tanto, ficam desde já intimadas as partes e advogados a informar contato telefônico

pelo qual poderá ser realizada a audiência, por meio de recebimento de convite a ser enviado pelo Whatsapp, na qual será utilizado o aplicativo ZOOM. Fica desde já ressalvado que a instalação e acesso aos referidos aplicativos é de responsabilidade

de cada um dos usuários.

**Presentes os requisitos essenciais da inicial e não se tratando de hipótese de improcedência liminar do pedido, cite-se.**

À Secretaria:

1. Cite-se e intime-se por mandado, com urgência, para que o réu seja informado do deferimento do pedido de tutela de urgência.

1.1. Faça-se constar do mandado a advertência de que o prazo para oferecimento da contestação será de 15 (quinze) dias, contados da juntada aos autos do mandado cumprido (art. 231, incisos I e II, c.c. art. 335, inc. III, ambos do CPC).

1.2. Advirta-se também a parte ré de que a ausência da apresentação de contestação no



prazo assinalado implica revelia, ou seja, presunção de veracidade das alegações de fato formuladas p Remove marca d'água agora  
parte autora (art. 344).

1.3. Intimem-se também as partes de que deverão manter seu endereço atualizado perante a Secretaria deste Juízo, pois se presumirão válidas todas as intimações dirigidas ao endereço declarado na petição inicial ou em que recebeu a citação, ainda que não recebidas pessoalmente, se a modificação temporária ou definitiva não tiver sido devidamente comunicada (art. 274, parágrafo único, do CPC).

1.4. Se for o caso de expedição de carta precatória para citação, expeça-se o documento, intimando-se a parte autora a recolher as custas no Juízo deprecado e comprovar o recolhimento nestes autos no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de extinção por falta de pressuposto de constituição válida (citação). Decorrido o prazo sem manifestação, retornem os autos conclusos para extinção.

1.4.1. Deve constar da carta precatória que o prazo para a defesa começa a correr da data de juntada aos autos do comunicado do Juízo deprecante quanto ao cumprimento da deprecata, ou não havendo esse comunicado, da juntada a esses autos da carta precatória cumprida (art. 231, inc. VI, do CPC).

1.5. Se infrutífera a diligência por qualquer outro motivo, desde já defiro diligências de pesquisa de endereço da parte ré nos sistemas BacenJud, RenaJud, InfoSeg e Siel. Providenciem-se as pesquisas e expeçam-se cartas de citação postal para todos os endereços não diligenciados.

1.5.1 Se for o caso, a depender do resultado das diligências nos endereços obtidos conforme item 1.5, repitam-se as diligências nos termos dos itens 1.4 a 1.4.3 supra.

1.6. Esgotados os endereços conhecidos, certifique-se tal fato e intime-se a parte autora a indicar endereço não diligenciado onde possa ser cumprida a diligência de citação da parte ré, no prazo de 5 (cinco) dias, ou para requerer a citação por edital, sob pena de extinção por falta de pressuposto de constituição válida (citação). Decorrido o prazo sem manifestação, retornem os autos conclusos para extinção.

1.6.1. Postulada a citação por edital e havendo certidão de esgotamento dos endereços conhecidos nos autos (item 1.6), desde já a defiro, com prazo de 20 (vinte) dias.

1.6.2. Expeça-se o edital para citação e publique-se na forma do art. 257 do CPC. Deve constar do edital que o prazo para defesa passará a correr no dia útil seguinte ao fim da dilação assinalada (20 dias, art. 231, inc. IV, do CPC). Decorrido o prazo do edital e de eventual defesa, desde já nomeio a Defensoria Pública para o exercício do múnus da Curadoria dos Ausentes, para onde os autos deverão ser remetidos.



2. Havendo a apresentação de documentos ou questões preliminares na peça de defesa/contestação, intime-se a parte autora a se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias, em réplica.

3. Após, intinem-se as partes a especificarem as provas que pretendem produzir no prazo comum de 5 (cinco) dias, devendo indicar precisamente o ponto controvertido que pretendem provar com cada modalidade requerida. Sob pena de preclusão, caso requeiram a oitiva de testemunhas, deverão indicar o rol respectivo, apontando a relação de cada testemunha indicada com o fato que pretendem provar. Também sob a mesma pena, caso requeiram perícia, deverão indicar a modalidade, seus quesitos e, caso queiram, assistente técnico.

4. Tudo feito, retornem os autos conclusos.

Taguatinga/DF, Quarta-feira, 06 de Maio de 2020

**Lívia Lourenço Gonçalves**

**Juíza de Direito**

 pdfelement

