Remover marca d'água agora

09/05/2020

Número: **8008175-31.2020.8.05.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**
Órgão julgador colegiado: **Segunda Câmara Cível**
Órgão julgador: **Desa. Regina Helena Ramos Reis**
Última distribuição : **07/04/2020**
Valor da causa: **R$ 1,00**
Processo referência: **8032615-88.2020.8.05.0001**
Assuntos: **Antecipação de Tutela / Tutela Específica, COVID-19**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
[redacted] **(AGRAVANTE)**	[redacted] **(ADVOGADO)** [redacted] **DVOGADO)**
[redacted] **GRAVADO)**	

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
6845715	25/04/2020 17:41	Decisão	Decisão

pdfelement

Remover marca d'água agora

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

Segunda Câmara Cível

Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 8008175-31.2020.8.05.0000
Órgão Julgador: Segunda Câmara Cível
AGRAVANTE: [redacted]
Advogado(s): [redacted]
AGRAVADO: [redacted]
Advogado(s):

pdfelement

DECISÃO

O presente agravo de instrumento foi interposto por [redacted] contra a decisão interlocutória proferida pelo juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Salvador que, nos da ação cautelar nº 8032615-88.2020.8.05.0001 indeferiu a medida liminar vindicada, consoante os termos adiante transcritos:

Não se mostra viável, nesta fase do processo, a determinação de suspensão de todas as obrigações contratuais assumidas. Em que pese a notoriedade do fato do isolamento social que completa aproximadamente 15 dias, não é razoável impor a outra parte contratante a assunção, sozinha, de situação que nenhuma das partes deu causa. Perceba-se que a parte autora não suscitou a hipótese de desfazimento do contrato; apenas pretende que os custos do fechamento involuntário das portas seja assumido integralmente pelo locador.

Neste contexto, deve ser ouvida a parte contrária e formado o contraditório.

Nos termos do artigo 300 do CPC, 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. Na hipótese, existe o risco de dano inverso e não é razoável a suspensão total de todas as obrigações.

Indefiro, por estas razões, nesta fase processual, o pedido de tutela de urgência.

Trata-se de ação cautelar em que a recorrente/demandante busca suspender o cumprimento de todas suas obrigações pecuniárias previstas em contrato de locação de imóvel não residencial situado em *shopping*

Remover marca d'água agora

center, firmado com o recorrido, sob a justificativa de impossibilidade financeira momentânea, decorrente da pandemia ocasionada pela COVID-19.

Salienta que a edição de decretos municipais e estaduais inviabilizaram o funcionamento de *shopping centers*, centros comerciais e estabelecimentos correlatos no Município de Salvador, impedindo, assim, a continuidade do funcionamento de sua atividade comercial.

Destaca que a inadimplência das obrigações locatícias poderá implicar em "(...) grave e irreparável prejuízo a parte Autora, pois será inevitável a restrição aos créditos, perante fornecedores e instituições bancárias, tão importante para manter a continuidade das atividades empresariais (...)" e, ainda, na "(...) possibilidade de ajuizamento de Ação de Despejo, por parte da Acionada, em razão da possível inadimplência."

Ampara seu pleito nos princípios da continuidade da atividade empresarial e da função social da propriedade.

Aduz que não se concordando com a suspensão integral das obrigações pecuniárias, poder-se-ia (...) arbitrar um outro percentual inferior a 50% por cento, preservando, assim, os interesses de ambas as partes."

pdfelement

Pontua a presença dos requisitos necessários à concessão da medida liminar pretendida, ressaltando a existência de acentuada desproporção ocasionada por evento de força maior, capaz de amparar o atual pleito de suspensão de exigibilidade das obrigações contratuais e, posteriormente, a pretensão de revisão de aluguéis.

Colaciona precedentes jurisprudenciais que fundamentariam sua argumentação.

Nesses termos, requer a concessão do efeito suspensivo ativo, pugnando, ao final, pelo provimento do recurso, deferindo-se a medida liminar nos termos em que requerida no Juízo de origem.

É o relatório.

O presente agravo preenche os requisitos necessários de admissibilidade, devendo, pois, ser conhecido.

Remover marca d'água agora

Para que seja deferido o efeito suspensivo pleiteado, nos termos do artigo 995, parágrafo único, do CPC/2015, mister se faz a demonstração cabal de prejuízo grave e de difícil reparação que a decisão hostilizada tem causado à parte ou poderá ainda causar, caso não seja suspensa, bem como a probabilidade de provimento do recurso. Nesse sentido, trago à colação o magistério de Araken de Assis:

"Por conseguinte, só cabe ao relator suspender os efeitos da decisão e, a fortiori, antecipar os efeitos da pretensão recursal, respeitando dois pressupostos simultâneos: a relevância da motivação do agravo, o que implica prognóstico acerca do futuro julgamento do recurso no órgão fracionário, e o receio de lesão grave e de difícil reparação resultante do cumprimento da decisão agravada até o julgamento definitivo do agravo (Manual de Recursos, 6ª edição, Revista dos Tribunais).

Assim, cabe ao recorrente demonstrar *(i)* o risco de lesão grave e de difícil reparação ao seu direito e *(ii)* a probabilidade de provimento do recurso. A propósito, veja-se o teor do art. 995, parágrafo único, do novo CPC, *in verbis*:

Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

Parágrafo único. **A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.**

pdfelement

No caso concreto, em análise perfunctória, tem-se que os requisitos encontram-se, parcialmente, presentes.

Na ação cautelar originária a recorrente/demandante busca suspender o cumprimento de todas suas obrigações pecuniárias previstas em contrato de locação de imóvel não residencial situado em *shopping center*, firmado com o recorrido, sob a justificativa de impossibilidade financeira momentânea, decorrente da pandemia ocasionada pela COVID-19.

De logo, cumpre observar que, sendo fato público e notório, descabe tecer maiores considerações acerca do impacto socioeconômico que a pandemia do novo corona vírus vem causando global, nacional e localmente.

Ao lado disso, deve-se pontuar que o funcionamento de *shopping centers*, centros comerciais e estabelecimentos correlatos no Município de Salvador, encontra-se suspenso desde o dia 21/03/2020 até o dia 04/05/2020 nos termos dos decretos municipais nºs 32.268, 32.326 e 32.268.

Nesse panorama, a recorrente, locatária de imóvel comercial situado em *shopping center*, pretende se ver desonerada do cumprimento de toda e qualquer obrigação pecuniária da avença, intentando, assim,

Remover marca d'água agora

transpor para o locador todo o ônus decorrente de evento de força maior, sem que o recorrido tenha qualquer culpa e/ou ingerência sobre tal situação.

Sem muito esforço, observa-se que a pretensão, na forma em que originalmente requerida, não revela aparência do bom direito, vez que intenta transferir para a parte adversa a integralidade de toda a adversidade financeira momentânea.

Nessa senda, impende gizar que o princípio da continuidade da empresa não atende exclusivamente aos interesses da recorrente, aplicando-se, também, em favor da parte recorrida.

Suponhamos, pois, que a locadora fosse privada de toda a sua renda mensal decorrente da cobrança de condomínio, aluguéis etc, como pretende a recorrente. Essa situação, decerto, causaria sua ruína, e nessa medida se teria por malferido o princípio da continuidade da empresa.

Daí já se observa, o motivo de não se encontrar razoabilidade na tutela vindicada.

Registre-se que o ordenamento jurídico positivado trata sobre a hipótese vertente, consoante o teor dos arts. 478 e 479 do CCB, e, ainda, do art. 68 da Lei de Locações, que seguem adiante transcritos:

pdfelement

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)

Remover marca d'água agora

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; (Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009)

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

A aplicação literal de tais normas à espécie, com a consequente resolução da avença, ou pequena redução do valor do aluguel, não parece ser a mais adequada frente à situação fática sem precedentes na história recente.

Dessa forma, em exame perfunctório, típico desse momento processual, reputo que as obrigações contratuais impostas à recorrente devem ser suspensas à razão de 50% (cinquenta por cento). Permanecerá, portanto, a agravante obrigada ao adimplemento dos outros 50% (cinquenta por cento), no tempo e modo originalmente pactuados.

Conclusão

Ante o exposto, atribuo, em parte, efeito suspensivo ativo **AO PRESENTE AGRAVO DE INSTRUMENTO**, consignando que, enquanto vigentes determinações regulamentares que obstem o funcionamento das atividades em centros comerciais, as obrigações contratuais impostas à recorrente devem ser suspensas à razão de 50% (cinquenta por cento), permanecendo, portanto, a agravante somente obrigada ao adimplemento dos outros 50% (cinquenta por cento), no tempo e modo originalmente pactuados.

parlement

Na hipótese de a recorrida adotar quaisquer atos restritivos, tais como protestos, apontamentos, negativações e etc, ou, ainda, que venham a obstar o exercício da avença, em razão, exclusivamente, do descumprimento do presente *decisum*, fixa-se multa diária de R$ 200,00 (duzentos reais), limitada, inicialmente, ao teto de R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Comunique-se ao Juízo de Primeiro grau o conteúdo desta decisão, encaminhando-se-lhe cópia do seu inteiro teor.

Intime-se o agravado para apresentar contrarrazões no prazo de dez dias.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Atribui-se a presente decisão força de mandado de intimação/ofício.

Remover marca d'água agora

Salvador/BA, 24 de abril de 2020.

Des. José Luiz Pessoa Cardoso

Relator

pdfelement