



09/05/2020

Número: **0709930-34.2020.8.07.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **8ª Turma Cível**

Órgão julgador: **Gabinete do Des. Mário-Zam Belmiro**

Última distribuição : **28/04/2020**

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
[REDACTED] (AGRAVANTE)	
	[REDACTED] (ADVOGADO)
	[REDACTED] (ADVOGADO)
[REDACTED] (AGRAVANTE)	
	[REDACTED] (ADVOGADO)
	[REDACTED] (ADVOGADO)
[REDACTED] (AGRAVADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
15771401	30/04/2020 18:09	<a href="#">Decisão</a>	Decisão


**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
 TERRITÓRIOS  
 Gabinete do Desembargador Mário-Zam Belmiro Rosa

NÚMERO DO PROCESSO: 0709930-34.2020.8.07.0000  
 CLASSE JUDICIAL: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)  
 AGRAVANTE: [REDACTED]  
 AGRAVADO: [REDACTED]

## DECISÃO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por [REDACTED] em face de decisão proferida pelo douto Juiz de Direito da Quarta Vara Cível de Brasília que, nos autos da ação de conhecimento ajuizada pelos agravantes em desfavor de [REDACTED] indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado com vistas a reduzir a locação comercial para o importe equivalente a um terço do valor pago durante o período de seis meses, a contar da locação referente ao mês de abril de 2020.

Eis o teor do *decisum* agravado (ID 62018456):

*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 intemem-se.*

Os recorrentes alegam que, diante da pandemia do Sar-CoV-2, vírus causador da COVID-19, as atividades de salão de beleza estão totalmente paralisadas desde 19 de março de 2020 (art. 2º, inciso XII, do Decreto Distrital 40.539) e, por isso, é necessária a redução do valor da locação comercial ajustada contratualmente em R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) mensais.

Requerem a fixação provisória do aluguel, em quantia correspondente a 33,33% do valor original enquanto perdurar o estado de calamidade reconhecido pelo Congresso Nacional, por prazo não inferior a 180 (cento e oitenta dias), a contar do mês de abril de 2020.

Pleiteiam a indicação pelo agravado de conta bancária para a realização dos depósitos, já que são habitualmente efetuados por meio de boleto bancário.

É o relato do essencial.

Estabelece o inciso I do artigo 1.019 do Código de Processo Civil, que o relator *poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão.*

Para que seja concedido o efeito suspensivo, segundo a inteligência do parágrafo único do artigo 995 do Diploma Processual, o relator deve verificar se, da imediata produção dos efeitos da decisão recorrida, há risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, assim como aventar a probabilidade de provimento do recurso.

Vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão, em parte, da medida de urgência pleiteada.

De plano, há que se realçar que as relações comerciais no Distrito Federal, desde sua criação, nunca foram tão abaladas do mês de março do corrente ano, não sendo possível prever até quando perdurarão os efeitos negativos na economia. O futuro incerto somente terá uma mínima garantia de minoração da derrocada



financeira, quando surtirem efeitos concretos das medidas socorristas já implementadas e a serem adotadas pelos Governos do DF e a nível federal. Enquanto isso não surtir efeito, os atores das atividades econômica deverão adaptar-se à realidade, mediante adequada revisão dos pactos. A intervenção do Poder Judiciário deverá ocorrer em casos excepcionalíssimos, tais como o que ora é trazido para uma análise deveras inédita.

Depreende-se dos autos (ID 15747718) que, diante do vencimento do aluguel comercial todo dia 20, a proprietária do imóvel supôs o funcionamento do estabelecimento no período de 20/2 a 20/3.

Inicialmente, entendeu devido o aluguel integral de março, mas, posteriormente, reduziu para 2/3 (dois terços) do valor originário, igualmente ao que tinha estabelecido para o mês de abril (ID 15747718).

No entanto, não dispensou o reembolso do desconto nos meses subsequentes, ou seja, o lançamento de R\$ 1.150,00 (um mil, cento e cinquenta reais) de março na parcela de maio e este valor do desconto de abril, em junho, sem acréscimos relativos a juros de mora.

Não há dúvidas de que a pandemia gerou um desequilíbrio econômico na locação em razão do impedimento dos locatários arcarem momentaneamente com o valor ajustado contratualmente.

Dispõe o art. 317 do Código Civil:

*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.*

Desse modo, considerando que o aluguel comercial se constitui em decorrência da atividade empresarial desenvolvida, exercício este que os locatários estão impedidos por motivos alheios à vontade das partes contratantes, e que não atrasam os valores devidos desde o início da ocupação do imóvel, há nove anos, entendo que devem repartir os prejuízos do aluguel igualmente, sendo devido apenas metade da prestação locatícia nos meses de abril e maio, sem qualquer condenação dos agravantes de reembolsar a locadora posteriormente.

A redução do pagamento é imperiosa para os meses de abril e maio, na proporção requerida de 33,33% (trinta e três inteiro e trinta e três centésimos) do valor normal do contrato, vigente imediatamente anterior ao mês em que ocorreu o desconto pelo contratante locador. Essa conclusão provisória foi decorrente da situação caótica que desabou sobre o local onde está situado o imóvel locado, vez que o panorama continua o mesmo, quiçá, até com mais dificuldades para quem já lançou mão de alguma reserva financeira que dispôs até data pretérita desconhecida. É de conhecimento público, máxime diante da informação amplamente veiculada nas mídias, em 29.4.2020, referente a pronunciamento do Governador do Distrito Federal de que o retorno das atividades do comércio não ocorrerá antes do dia 11 de maio. É oportuno pontuar que no caso específico da parte autora, ante a especialidade de prestação de trabalho bem próxima do cliente, não há certeza de retorno na data anunciada para o comércio de modo geral.

Em relação aos meses subsequentes a maio, ainda não é possível qualquer deliberação, devido a incerteza quanto à retomada das atividades. Some-se, também, que o retorno no DF não está jungido ao período decretado de calamidade nacional, sendo prudente aguardar o desenvolvimento econômico e a redução das restrições sanitárias no âmbito local.

Por tais fundamentos, **defiro parcialmente a liminar** para fixar os aluguéis do imóvel situado na AOS E/A 1/4, Bloco A, Loja 50, Térreo, Área Octogonal, Brasília-DF, relativos aos meses de abril e maio de 2020, em 33,33%, sem qualquer reposição financeira em meses subsequentes a esses dois que fazem parte deste decisão. Fica, por ora, afastada qualquer prorrogação do período neste momento delimitado.

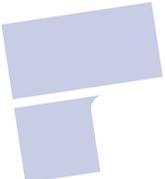


Comunique-se ao MM. Juiz da causa o teor da presente decisão e intime-se a parte agravada para indicar a conta bancária para depósito dos aluguéis e, querendo, apresentar resposta ao recurso (art. 1.019, incisos I e II, do CPC). Remover marca d'água agora

Brasília, 30 de abril de 2020.

**MÁRIO-ZAM BELMIRO ROSA**

**Desembargador**

 pdfelement

