



09/05/2020

Número: **0709157-86.2020.8.07.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **7ª Turma Cível**

Órgão julgador: **Gabinete da Des. Gislene Pinheiro**

Última distribuição : **18/04/2020**

Valor da causa: **R\$ 75.400,00**

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

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

| Partes                        | Advogados                    |
|-------------------------------|------------------------------|
| <b>[REDACTED] (AGRAVANTE)</b> |                              |
|                               | <b>[REDACTED] (ADVOGADO)</b> |
|                               | <b>[REDACTED] (ADVOGADO)</b> |
| <b>[REDACTED] (AGRAVADO)</b>  |                              |

| Documentos |                    |                         |         |
|------------|--------------------|-------------------------|---------|
| Id.        | Data da Assinatura | Documento               | Tipo    |
| 15620118   | 19/04/2020 12:34   | <a href="#">Decisão</a> | Decisão |

**TJDFT**

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

Gabinete da Des.<sup>a</sup> Sandra De Santis

**CLASSE:** AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)

**PROCESSO:** 0709157-86.2020.8.07.0000

**AGRAVANTE:** [REDACTED]

**AGRAVADO:** [REDACTED]

## DECISÃO

Agravo de instrumento, com pedido liminar, contra decisão que deferiu parcialmente tutela de urgência em ação revisional de aluguel, para reduzir o valor da locação para 80% (oitenta por cento) do contratado, ante a situação de crise econômica criada pelo coronavírus – Covid-19.

Argumenta que a pandemia criou desequilíbrio do contrato, a ser sanada com redução do aluguel em 70% (setenta por cento), e não 20% (vinte por cento), como deferido pelo Juízo a quo. Afirma não terem sido consideradas as peculiaridades da empresa, tipo cafeteria, incapaz de amortizar prejuízos por meio de atividade de delivery. Cita jurisprudência que entende ser mais favorável. Pugna para que a redução do valor da locação perdure até 30 (trinta) dias após o fim do isolamento social imposto por decisão do Executivo local.

É o relatório.

Decido.

Presente, em tese, a urgência apta para atrair a competência plantonista, porque a parcela de aluguel do presente mês tem vencimento amanhã (20/4/2020). Admito o recurso.

No mérito, contudo, razão não assiste ao recorrente. A decisão liminar do Juízo *a quo* está devidamente fundamentada. Aplicou plenamente o princípio da proporcionalidade ao deferir parcialmente a tutela de urgência. Confira:

### PASSO À ANÁLISE DA TUTELA DE URGÊNCIA.

*Primeiramente, observo que o feito foi distribuído no dia 08/04/2020 (feriado), com pedido de tutela de urgência para a mesma data, tendo sido os autos encaminhados no dia 09/04/2020 (feriado), conforme certificado pela direção deste juízo (ID 60946625).*

*O d. magistrado plantonista pelo despacho de ID 60958519 determinou a remessa dos autos a este juízo, com fundamento no art. 118, I, do PGC.*

*Pois bem.*



Trata-se de pedido tutela de urgência em que a ora requerente – empresa a explorar o ramo de cafeteria - locatária do imóvel descrito como “Loja 01, Residencial de Park, Lotes 03/04, Rua 17 Norte, Avenida Pau Brasil, Águas Claras/DF” pretende a suspensão do contrato de locação e “o deferimento da tutela provisória de urgência, em liminar "inaudita altera pars", nos termos do art. 300 CPC, para determinando ao Requerido a suspensão do contrato de locação comercial, com todos os efeitos legais -suspensão de pagamento de aluguel- pelo período de 90 (noventa) dias ou até que cessem os principais impactos econômicos ocasionados pelo Covid-19; Subsidiariamente, caso este juízo entenda pela não suspensão do contrato e seus efeitos legais, a modificação do contrato resultando na diminuição do valor do aluguel no percentual de 70% (setenta por cento) do valor do contrato.

Referenciou a pandemia pertinente ao Covid – 19 como fato extraordinário e superveniente.

Argumentou aplicável ao caso concreto a teoria da imprevisão.

Colacionou precedente. Juntou documentos.

É o relatório do necessário. DECIDO.

Os requisitos da tutela de urgência estão previstos no artigo 300 do CPC, sendo eles: probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Quanto a tais requisitos, tenho que a probabilidade do direito afirmado na extensão pretendida pela parte ora requerente, no limiar do processo, merece ressalva, pois a crise econômica provocada pelo CORONAVÍRUS está a atingir também o locador.

Eventual crise econômico-financeira, conjuntural e circunstancial, numa projeção pessimista, poderá sim deflagrar eventual estado de insolvabilidade de vários empresários. Entretanto, de se ver que, mesmo nos caso de eventuais pedidos de processamento de Recuperações Judiciais, a moratória das obrigações estaria a abranger obrigações vencidas e não futuras. A suspensão pura e simples do pagamento, por tais razões, não se demonstra razoável.

Por outro lado, não há dúvida quanto à restrição do usufruto do imóvel pela locatária e, intuitivamente, como consequência direta disso, a diminuição de seu faturamento.

De qualquer sorte, a redução proporcional do referido aluguel, fulcrada na referida teoria da imprevisão, deve ser sopesada com o uso parcial do imóvel, a abrigar móveis e mercadorias da locatária, ora requerente. Sendo importante verificar a possibilidade – inclusive – do atendimento em domicílio.

O perigo de dano, ou o risco ao resultado útil do processo, deve ser mensurado, por ora, no período de restrição da circulação de pessoas, nos termos dos Decretos Distritais, entre 19/03/2020 até o dia 03/05/2019.

Na ausência de elementos, para estimar o impacto econômico da restrição do uso do imóvel locado, por analogia, ao disposto na alínea “b”, do inc. II, do art. 68, da Lei de Locações, **DEFIRO PARCIALMENTE A TUTELA DE URGÊNCIA, para REDUZIR O VALOR DA LOCAÇÃO A 80% (OITENTA POR CENTO) DO MONTANTE CONSTANTE DO CONTRATO, sem prejuízo dos descontos já avençados. Medida a perdurar até 03/05/2019, salvo necessidade de sua prorrogação, por meio de pedido expresso. (ID 15319373)**

Com acerto.



Inexiste dúvida de que a pandemia da doença Covid-19, causada pelo vírus SARS-CoV-2, atrai a aplicação do art. 317 do CC/2002, *in verbis*: “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.”

Contudo, como ponderado na decisão agravada, a crise econômica também afeta o locador, empresa do ramo imobiliário, com os próprios custos trabalhistas e operacionais, de modo que não deve arcar com o prejuízo de forma unilateral.

Em caso análogo, o Juiz de Direito JULIO ROBERTO DOS REIS argumentou que a situação emergencial exige razoabilidade e a manutenção dos princípios da boa fé e do dever de solidariedade/cooperação entre as partes. Vejamos:

*A norma legal aparentemente aplicável também está razoavelmente delineada no art. 317 do Código Civil, pois é evidente que há, desde as medidas de mitigação e supressão do COVID19, manifesta desproporção entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução.*

*O filósofo Nassim Nicolas Taleb bem catalogou e estudou a tomada de decisão em ambiente de incerteza. A pandemia poderia até ser previsível para estudiosos e parte da comunidade científica, mas suas consequências são imprevisíveis. E mente quem dizer que sabe o vai ocorrer no futuro, ainda que a curto prazo. Estamos diante de Cisne Negro como delineado na obra de Taleb homônima.*

*Se todos as pessoas e empresas agirem como quer a empresa autora, será a vitória do egoísmo e do salve-se quem puder. Não há como simplesmente parar de adimplir as obrigações. O próprio contrato tem cláusula que nos ajuda a decidir neste ambiente de incerteza. O aluguel vinculado ao faturamento. Tal dispositivo contratual tem boa eficiência econômica, pois contém a regra de que se você ganha eu ganho. Se você perde eu perco. Necessária a cooperação para todos ganharem ou perderem juntos, a essência do Direito que atravessa os séculos: 'viver honestamente, não lesar a outrem, dar a cada um o que é seu'.*

*Como bem explica o Juiz e culto civilista Daniel Carnacchioni, o art.317 do Código Civil encapsula os princípios da função social, boa-fé objetiva equivalência material, todos com base sólida assentada nos preceitos constitucionais da solidariedade e justiça social.*

*Assim, nesta fase processual, em que impera a incerteza e sequer foi garantido o contraditório, é caso de apenas afastar a garantia do aluguel mínimo e do fundo de promoção e propaganda, de modo a manter o contrato e a cooperação/solidariedade entre as partes. O valor do condomínio não pode ser afastado, pois será reduzido naturalmente diante da diminuição dos gastos para manter o shopping ‘fechado’ e envolve despesas devidas a terceiros de boa-fé. (Ação 0709038-25.2020.8.07.0001, decisão 24/3/2020 12:24:17, Publicação PJe 26/4/2020)*

O percentual aplicado no *decisum*, de natureza liminar e de análise perfunctória, é proporcional. Pode ser eventualmente ser revisto após a instrução e o exercício do direito da ampla defesa e do contraditório.

No momento de imprevisibilidade não convém alterar o prazo da tutela de urgência, em especial quando há notícias de que o Poder Executivo distrital avalia reabrir o comércio em 3/5/2020.

Nada a prover em caráter de urgência. **I.**



**Sandra De Santis**

***Desembargadora Plantonista***

