



**Poder Judiciário do Estado de Sergipe
15ª Vara Cível de Aracaju**

Nº Processo 202011500817 - Número Único: 0028953-03.2020.8.25.0001

Autor: VIAGENS TURISMO LTDA
Réu: CONDOMINIO DO SHOPPING

Movimento: Decisão >> Concessão >> Antecipação de tutela

Decisão

VIAGENS E TURISMO LTDA ajuizou a presente ação revisional em face de CONDOMÍNIO SHOPPING e SHOPPING, ambos qualificados, pretendendo a revisão dos valores de aluguel

Aponta, que diante dos últimos acontecimentos relacionados à pandemia decorrente do Covid-19, está se vendo em uma situação de impossibilidade de manter seu histórico de adimplência. Que, ante as medidas adotadas pelo Poder Público, iniciada pelo Decreto Governamental nº: 40.560, de março/2020, foi determinado o fechamento dos shoppings centers, o qual já vinha sentindo baixa no movimento desde fevereiro, por conta do medo instaurado na população.

Ressalta que a consequência drástica dessa situação é a queda brusca no faturamento, impedindo, inclusive, o comprometimento em honrar com o pagamento dos colaboradores, que deve ser prioritário, eis que constituído de caráter alimentar.

Deste modo, afirma que loja autora não está podendo funcionar e não se sabe por quanto tempo durará esta proibição e, durante todo este período, não terá qualquer faturamento. Além disso, é inquestionável o impacto econômico de tal situação e a imprensa já está noticiando nova recessão econômica e aumento do desemprego

Eis as razões pela qual requer lhe seja deferida a Tutela Antecipada para: a) Que a parte requerida se abstenha de inscrever o nome do requerente e fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, de débitos referente a competência do mês de março a dezembro, ou, enquanto perdurar os efeitos da pandemia, decretada até 31/12/2020 (Decreto 06/2020); b) a isenção dos aluguéis até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020), considerando ser a requerente do setor de turismo, merecendo atenção especial de acordo

Assinado eletronicamente por GILSON GUEDES CAVALCANTI NETO, Juiz(a) de 15ª Vara Cível de Aracaju, em 05/10/2020 às 13:51:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Conferência em www.tjse.jus.br/portal/servicos/judiciais/autenticacao-de-documentos. Número de Consulta: 2020001875798-79. fl:

com a fundamentação; c) Subsidiariamente, a fixação de aluguel provisório, concedendo 50% (cinquenta por cento) de desconto no aluguel cobrado atualmente, para pagamento posterior ao período de suspensão ofertado pelo shopping, ou até os efeitos da Pandemia cessarem (31/12/2020). Nesta hipótese, requer carência no pagamento até 31/12/2020 e posterior parcelamentos dos aluguéis vencidos, a serem pagos junto com os vincendos, ao limite de 15% (quinze por cento) de cobrança mensal; d) Liminarmente, a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento, devendo o requerido repetir esta prática quantas vezes for necessária, até a reabertura do Shopping e, ainda e) a isenção e/ou suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP), até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020).

Juntou a documentação.

Manifestação dos requeridos protocolada em 21/07/2020

Decido.

Para a concessão dos pedidos de antecipação de tutela pleiteados se faz necessária a presença dos requisitos previstos no art. 300 do CPC/2015, quais sejam a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

O Código Civil prevê a revisão de contrato, quando em caso de acontecimentos imprevisíveis, a obrigação se tornar excessivamente onerosa para uma das partes, conforme previsão do art. 317 c/c art. 418 ss, in verbis:

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.

(...)

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. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Art. 374. Não dependem de prova os fatos:

I - notórios;

II - afirmados por uma parte e confessados pela parte contrária;

III - admitidos no processo como incontroversos;

IV - em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade.

(grifou-se)

Assim, é evidente que diversas medidas foram adotadas no combate a pandemia, e se caracterizam como fato notório, não ensejando a necessidade de prova por parte da empresa agravante.

Nesse sentido, ao considerar que a empresa não está exercendo sua atividade habitual, resta evidente que não terá como arcar com os valores do contrato que agora se encontram em situação de onerosidade para a agravante.

Esse entendimento, inclusive, foi externado pelo Tribunal de Justiça sergipano no Agravo de Instrumento nº 202000724224.

Não se ignora que os efeitos da pandemia estão sendo suportados por vários segmentos da economia, dentre os quais se encontra a parte Requerida, cuja receita também foi impactada. Porém, esta, além de um porte econômico bem maior que o Autor, possui uma diversificação natural de seu negócio, o que lhe dá melhor condições de passar por tal situação financeira. A título ilustrativo, a parte requerida detém os setores de serviços, alimentação, vestuário, e outros que não sofreram tanto quanto o setor turístico, ao qual pertence a parte autora. Sendo assim, torna-se legítimo deferir as medidas liminares considerando que elas não serão prolongadas por longo período de tempo e **terão seus efeitos limitados até dezembro de 2020.**

Dessa forma, faz-se necessária a flexibilização do contrato, com fins de tornar possível a manutenção do funcionamento da empresa, e minimizar os danos que podem vir a ser causados em razão da evidente queda aferição de lucro em razão da pandemia.

Ademais, é importante frisar que, neste momento processual, **não se discute o mérito da presente demanda.**

Com tais considerações, **defiro parcialmente a tutela pleiteada**, para que a parte requerida se abstenha de inscrever o nome do autor e fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, de débitos referentes a competência do mês de **março a dezembro**; bem como a isenção dos aluguéis durante esse mesmo período; a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento; e a suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP), até perdurarem os efeitos da pandemia.

Conforme estipulado no CPC/2015, uma mudança procedural resultou na designação de audiência preliminar de conciliação logo após a citação do réu e antes de sua resposta (art. 334).

1 - Posto isto, remetam-se os autos ao CEJUSC para fins de designação e realização da audiência de conciliação. CITE-SE o requerido para, comparecer na audiência designada, ciente de que o prazo de contestação terá início após a audiência, caso não alcançado consenso entre as partes.

Advirtam-se às partes, que na audiência de conciliação devem ser acompanhadas por seus respectivos patronos, assim como que o não comparecimento injustificado será considerado ato atentatório à dignidade da justiça, sancionado com multa de até 2% da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa.

2 - Caso haja oferecimento de contestação e esta traga "*fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor*" (CPC/2015, art. 350), promova a juntada de documentos ou deduza questões prévias (CPC/2015, arts. 337 e 351).

3 - Intime-se a parte autora para apresentar manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias, por ato ordinatório, a fim de que se manifeste, querendo, observando o teor dos artigos 338, 339, 350, 351, 430 e 437 do CPC, se for o caso.

4 - Decorrido o prazo do item anterior, havendo ou não manifestação da parte autora, devem as partes ser intimados via ato ordinatório para que, no prazo de 15 dias, promovam a indicação de questões de direito que tenham relevância para a decisão de mérito ou, em pretendendo produzir outras provas, devem indicar as questões de fato sobre as quais pretendem tenha incidência a produção de nova prova, devendo, ainda, especificar os meios de prova, com abstenção de pleitear diligências sem utilidade ou de caráter meramente protelatório, tudo na forma do disposto nos arts. 6º, 139, II, 357, II, IV e § 2º e 370 parágrafo único.

5 - Transcorrido o prazo do item 3 e recolhidas as custas finais, retornem conclusos. Em sendo a parte beneficiária de AJ, devidamente certificada a circunstância, voltem.

6 - Após, venham conclusos, quer para julgar antecipadamente o pedido (CPC/2015, art. 355), quer para sanear e organizar o feito e designar instrução, se for o caso (CPC/2015, art. 357).

Advirta-se, ainda, ao réu, que seu desinteresse na autocomposição deve ser manifestado, por petição, apresentada com 10 dias de antecedência da audiência de conciliação.

Remetam-se os autos ao Centro Judiciário de Solução de Conflitos – CEJUSC.

Cumpra-se.



Documento assinado eletronicamente por **GILSON GUEDES CAVALCANTI NETO**, Juiz(a) de 15^a Vara Cível de Aracaju, em 05/10/2020, às 13:51:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico www.tjse.jus.br/portal/servicos/judiciais/autenticacao-de-documentos, mediante preenchimento do número de consulta pública **2020001875798-79**.