



22/04/2020

Número: **5002724-52.2020.8.13.0518**

Classe: **TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas**

Última distribuição : **17/04/2020**

Valor da causa: **R\$ 9.704,00**

Assuntos: **Caução, COVID-19**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
[REDACTED] (REQUERENTE)		[REDACTED]	
[REDACTED] (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
112556612	22/04/2020 16:01	Decisão	Decisão



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de POÇOS DE CALDAS / 2ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas

PROCESSO Nº 5002724-52.2020.8.13.0518

CLASSE: TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE (12134)

ASSUNTO: [Caução, COVID-19]

REQUERENTE: [REDAZIDA]

REQUERIDO: [REDAZIDA]

Vistos.

[REDAZIDA], empresária individual com nome fantasia [REDAZIDA], ingressou com pedido de tutela cautelar em caráter antecedente em face de [REDAZIDA], alegando, em síntese, que: há 13 anos requerente possui contratos de locação com o requerido, através de sua empresa [REDAZIDA], sendo que inicialmente a atividade era exercida por sua mãe e irmã; o aluguel atual mensal é de R\$ 9.704,00, com vencimento todo o dia 15; diante da pandemia decorrente da COVID/19, o Decreto Municipal 13.286/2020 declarou estado de calamidade público e a proibição de funcionamento de seu estabelecimento comercial; na mesma trilha procedeu o Decreto Estadual 47.891/2020; solicitou desconto no aluguel ao requerido, via notificação e WhatsApp, sem resposta; requer tutela cautelar antecedente para suspender a exigibilidade das obrigações decorrente do contrato de locação vigente enquanto perdurarem a suspensão de suas atividades e restrição de circulação de pessoas no Centro Comercial de Poços de Caldas ou depósito judicial consignatório de R\$ 1.500,00, inclusive após o período de pandemia, com afastamento da mora contratual, designação de audiência, atribuindo à causa o valor de 9.704,00.

Seguiu o recolhimento das custas e pedido de análise pelo Juiz Plantonista.

Certificada a ausência de decisão pelo Plantonista.

Breve relato. DECIDO.

De acordo com o art. 300 do CPC/2015, “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”, podendo para o juiz exigir para sua concessão caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos.

A tutela de urgência pode ser cautelar ou antecipatória.

Na tutela cautelar, o mérito da causa, “*diz respeito apenas à existência ou não de probabilidade do direito acautelado e da existência ou não de perigo de dano.*” (Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero. Novo Curso de Processo Civil, volume 1, 2016, 2ª Edição. pg. 228).

O Decreto Municipal nº 13.286/2020 declarou Estado de Calamidade Pública no Município de Poços de Caldas decorrente da Pandemia causada pelo Novo Coronavírus (COVID/19) e implementou medidas para prevenção e enfrentamento da doença.

Referida Pandemia transformou o contexto mundial diante da rápida evolução das consequências do vírus que teve origem no final do ano de 2019 na China e atingiu o mundo inteiro, inclusive o Brasil e a nossa cidade de Poços de Caldas, gerando repercussões e impactos nas mais diversas



áreas.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou como pandemia a COVID/19, ou seja, uma patologia que se disseminou no mundo todo, espalhando-se pelos diferentes continentes.

No dia 18 de março de 2020, a Câmara dos Deputados brasileira aprovou o Decreto nº 6 que estabeleceu **estado de calamidade pública** por conta do corona vírus no âmbito federal.

O estado de calamidade pode ser definido como uma situação de natureza emergencial na qual se identifica que o poder público acaba por ter comprometidas suas atividades, seu próprio poder de gerenciamento dos problemas sociais.

Em apertada síntese, a requerente pretende, em sede cautelar, suspender a exigibilidade das obrigações decorrentes do contrato de locação enquanto perdurar a suspensão de suas atividades de comércio pelos Decretos Municipal e Estadual decorrente da Pandemia da COVID/19, presumindo a redução no seu faturamento por fato alheio a sua vontade.

Em pedido alternativo, oferta a quantia de R\$ 1.500,00, que representa cerca de 15% do contrato, porém sem prazo, se estendendo ao período pós pandêmico, ressaltando a autora que a demanda principal pretenderá compelir o requerido a reduzir o valor do aluguel no período pós pandêmico.

Analizando os contratos de locação, verifico que, apesar dos negócios anteriores terem sido firmados pela empresa [REDACTED], o contrato vigente (10/02/2019 a 10/02/2022), presente no id. 112273060, restou firmado entre [REDACTED] representada por [REDACTED]

Nestes termos, em sede de recebimento do pedido, entende serem as partes legítimas.

Sobre o contrato em discussão, o imóvel objeto da locação se situa na Rua Rio de Janeiro, [REDACTED] Centro, assumindo a requerente o pagamento de aluguel mensal, segunda a autora no importe de R\$ 9.704,00 (havendo informações de que seria R\$ 10.000,00, com desconto concedido de 6 meses), além de IPTU, energia elétrica e água consumidas pela autora e taxa de incêndio.

Analizando as conversas entre os patronos das partes via WhatsApp, o acordo apenas não se efetivou porque a autora pretende discutir os alugueres após o fim da suspensão das atividades pela Pandemia, sendo proposta a redução dos alugueres pelo requerido, enquanto durar a restrição de circulação, no importe de 50% dos alugueres.

Resta claro que a requerente não efetuou o pagamento do aluguel vencido no último dia 15/04 e teria ofertado na notificação (112273808 - Pág. 3):

- a) a quantia de R\$ 2.000,00 referente ao vencimento 15/04;
- b) a quantia de R\$ 1.500,00 durante a paralisação do comércio;
- c) a quantia de R\$ 2.500,00 nos dois meses subsequentes;
- d) redução do aluguel ao valor de mercado a ser apurado após o fim do estado de calamidade.

Sobre o direito alegado, o contrato de locação é bilateral, oneroso e consensual, em que “*uma parte (locador) se obriga a ceder o uso e o gozo de coisa não fungível a outra (locatário), temporariamente, mediante promessa de certa prestação.*” (Nader, Paulo. Curso de Direito Civil, Vol. III, Editora Forense, 5.^a edição, 2010, p. 253)

O futuro pedido revisional não se enquadra na Lei 8245/91 que exige em seu art. 68, uma série de requisitos não preenchidos no caso em análise.

No entanto, o art. 478 do Código Civil, prevê que “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”.

Na mesma trilha, o art. 480 do Código Civil, dispõe que “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.

O artigo 317 estabelece que “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". A empresa requerente, que atua na venda de vestuário infantil, assim como todo o comércio não considerado essencial, sofreu grave impacto com a proibição de abertura para comercialização de suas mercadorias ao público direto.

Infelizmente, não há como afirmar que as alterações e impactos da Pandemia Coronavírus na vida e na economia mundial serão temporários, sendo que será inevitável a mudança de paradigma e a reinvenção dos empresários na retomada de suas atividades, o que somente poderá ser analisado a longo prazo, motivo pelo qual o requerido recusou as condições impostas pela requerente, o que impediu o acordo extrajudicial.

Neste momento, mantido o fechamento temporário e compulsório do negócio entabulado pela requerente no Município de Poços de Caldas, o imóvel alugado teve sua utilidade para a requerente claramente alterada, causando significativo desequilíbrio contratual por questões alheias as vontades das partes, autorizando a intervenção judicial com fulcro na Teoria da Imprevisão e da Onerosidade Excessiva.

Como destacado, a onerosidade não restou causada pelo requerido, motivo pelo qual não há como onerá-lo com suspensão integral do pagamento, visto que seus rendimentos decorrem dos alugueres de seus imóveis locados, devendo ser aplicada uma solução razoável, que exige a colaboração entre as partes, de modo que os prejuízos sejam equilibrados.

Esta ponderação pode ser verificada no PL 1.179/2020, aprovado no Senado e remetido à Câmara dos Deputados, que dispõe regras para flexibilizar relações jurídicas privadas durante a pandemia de coronavírus, dispondo em caso de locação.

Art.9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59 da Lei nº8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2020.

§ 1º O disposto no caput deste artigo aplica-se apenas às ações ajuizadas a partir de 20 de março de 2020.

§ 2º É assegurado o direito de retomada do imóvel nas hipóteses previstas no art.47, incisos I, II, III e IV da Lei nº8.245, de 18 de outubro de 1991, não se aplicando a tais hipóteses as restrições do caput

Art.10.Os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020.

§ 1º Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o caput, os alugueres vencidos deverão ser pagos parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, na data do vencimento, somando-se à prestação dos alugueres vincendos o percentual mensal de 20% dos alugueres vencidos.

§ 2º Os locatários deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão previsto no caput.

§ 3º A comunicação prevista no § 2º poderá ser realizada por qualquer ato que possa ser objeto de prova lícita.

Como visto, o Projeto prevê a suspensão da decretação do despejo liminar nos casos de não pagamento de alugueis em virtude da pandemia, bem como a possibilidade, nos contratos residenciais, de parcelamento dos valores devidos no período de suspensão de 20/03 a 30/10/2020, no importe de 20% após o dia 31/10/2020, não havendo desoneração do locatário, mas uma moratória judicial.

Neste período de excepcional calamidade pública mundial o Judiciário deve exercer seu juízo de autocontenção evitando intervenções que gerem desorganização e provoquem mais malefícios do que benefícios.

Assim, não há como acolher o pedido de suspensão integral pretendida, bem como a redução do valor da locação de quase R\$ 10.000,00 para R\$ 1.500,00, com a oneração adicional de se



efetivar o pagamento pela via depósito judicial, implicando no não recebimento imediato da quantia e necessidade de expedição de alvará.

Ante o exposto, presentes a *probabilidade do direito acautelado e perigo de dano à requerente*, aplicando os princípios gerais do direito, em especial razoabilidade, proporcionalidade e equidade, à luz da teoria da onerosidade excessiva e da imprevisão, DEFIRO em parte a cautelar antecedente em sede liminar, para reduzir o aluguel contratado entre as partes em 50%, mantida a obrigação da requerente no pagamento de IPTU, energia elétrica, água, taxa de incêndio e demais encargos, enquanto mantida a suspensão das atividades e de circulação de pessoas na cidade de Poços de Caldas até trinta dias após autorização de retomada das atividades (da publicação do decreto).

Nestes período, fica suspensa a exigibilidade dos outros 50% dos alugueres contratados, não estando este percentual sujeito a decretação de despejo ou qualquer cobrança, inclusive inclusão nos cadastros de restrição ao crédito, sob pena de multa diária no importe de R\$ 1.000,00, limitado a R\$ 108.000,00, devidos por descumprimento injustificado após 15 dias da intimação.

O pagamento dos alugueres deverá ser efetivado de acordo com o contrato, vedado o depósito judicial vinculado ao presente feito, sob pena de multa no importe de R\$ 1.000,00 por depósito, revertido a favor do requerido.

Incumbe a autora comprovar nos autos o efetivo pagamento dos alugueres reduzidos.

Dispensar a caução até prova em contrário ao encargo da requerida, mantida a garantia contratual de fiança assumida no contrato.

No tocante ao pedido de audiência de conciliação, além da ausência de previsão para este incidente preparatório, diante da responsabilidade de todos de evitar o risco de contágio pelo coronavírus (Covid-19) evitando um colapso do Sistema de Saúde, considerando que a realização de audiências provoca o inevitável aumento da circulação de pessoas, com fundamento na POSTERGO SUA DESIGNAÇÃO AO MOMENTO OPORTUNO.

Cite-se o requerido, via mandado, para ciência da presente decisão e querendo, contestar o pedido no prazo 5 (cinco) dias, indicando as provas que pretendem produzir (art. 306, CPC/2015), advertindo que não sendo contestado o pedido, os fatos alegados pelo autor presumir-se-ão aceitos.

A demanda possui tramitação prioritária no período de plantão extraordinário, nos termos da Portaria 952/2020.

Efetivada a tutela cautelar, o pedido principal terá de ser formulado pelo autor no prazo de 30 (trinta) dias, nestes autos independentemente de novas custas processuais, sob pena de ineficácia das tutelas concedidas.

No momento da propositura da demanda principal, incumbirá a parte autora adequar o valor da causa ao proveito econômico pretendido com recolhimento de eventual complemento das custas, sob pena de indeferimento da inicial.

P.I-se e Cumpra-se.

Poços de Caldas, 22 de abril de 2020.

Alessandra Bittencourt dos Santos Deppner

Juíza de Direito

