

24VARCVBSB
24ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0713297-63.2020.8.07.0001

Classe judicial: REVISIONAL DE ALUGUEL (140)

AUTOR: _____

RÉU: _____

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

μ Vistos, etc.

Cuida-se de ação revisional de contrato de aluguel ajuizada por _____ em desfavor de _____, com pedido de tutela de urgência.

Narra a parte autora ser locatária de dois imóveis comerciais de propriedade dos requeridos, nos quais funciona o restaurante _____, estabelecimento comercial em funcionamento na cidade há mais de 20 anos e que conta com 44 funcionários.

Afirma que em decorrência da pandemia de COVID-19 teve seu faturamento fortemente impactado, com queda de mais de 90% (ID nº 62491925), requerendo, assim, revisão temporária de seu contrato de aluguel atualmente fixado em R\$ 26.658,44 mensais (ambas as lojas).

Requer, assim, em sede de tutela, o cancelamento do reajuste anual aplicado em março de 2020, retornando para o valor original de R\$ 24.952,00, bem como pela redução de 50% nos meses de abril, maio, junho, julho e agosto de 2020.

Requer, ainda, que entre os meses de setembro de 2020 e fevereiro de 2021 seja mantido o valor de R\$ 24.952,00, até o próximo reajuste anual, sob pena de que o estabelecimento comercial venha a falência pela impossibilidade de arcar com suas despesas face a queda brusca de faturamento impulsionada pela pandemia.

Alternativamente, pugna pela redução do aluguel em outro percentual que se repute proporcional e razoável.

É o bastante relatório. Decido.

Para a concessão da tutela de urgência pleiteada, necessário que se verifique a probabilidade do direito, bem como o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, conforme disposto no art. 300 do CPC.

Todos esses adjetivos a qualificar os requisitos se justificam na medida em que a tutela de urgência vulnera dois princípios processuais constitucionais importantes, quais sejam o direito ao contraditório e a ampla defesa.

De fato, a concessão da tutela de urgência é feita antes da instrução, e no mais das vezes antes até da citação, de forma que não houve manifestação daquele que vai sofrer seus efeitos, nem oportunidade de se contrapor aos fatos alegados.



Assim, a prova do direito deve ser robusta sem admitir qualquer dúvida acerca da viabilidade da ação, considerados os elementos já constantes do processo, visto que ainda não há contestação.

Da mesma forma deve ser evidente o risco de dano irreparável ou de difícil reparação.

No caso dos autos, é notória a situação de dificuldade econômica que enfrenta o estabelecimento autor e outros tantos estabelecimentos comerciais em Brasília. A pretensão tem por fundamento a situação de excepcionalidade imposta pela emergência de saúde pública deflagrada pela pandemia de COVID-19, a qual tem obstado as atividades comerciais em Brasília, sem previsão imediata de restabelecimento.

Conforme determinado pelo Decreto nº 40.583/2020 em seu art. 3º, X, restam suspensos até pelo menos 10 de maio de 2020, o funcionamento de todos os restaurantes e bares no âmbito do Distrito Federal.

Cuida-se de situação determinada por força de ato imperativo emanado pelo poder público em razão do interesse coletivo primário, mas que teve inegável impacto no faturamento dos estabelecimentos em razão da vedação de consumo local.

Nota-se, inclusive, que tais medidas de restrição, voltadas a assegurar o distanciamento social e assim conter a disseminação da contaminação pela doença, vem sendo sucessivamente prorrogadas pelo poder público tendo em vista que ainda não atingido o pico de contágio da COVID-19, sem previsão imediata, portanto, do restabelecimento normal das atividades de comércio.

Afirma a parte autora, locatária, que, embora tenha interesse na preservação do vínculo contratual vigente, a restrição de consumo imposta pelo poder público tem resultado em queda substancial de faturamento, superior a 90%, o que culmina em súbito desequilíbrio do contrato de locação pactuado.

Requer, assim, em sede de tutela, o cancelamento do reajuste anual aplicado em março de 2020, retornando para o valor original de R\$ 24.952,00, bem como pela redução de 50% nos meses de abril, maio, junho, julho e agosto de 2020, ou alternativamente, pela redução equitativa dos valores mensais de aluguel durante o período de restrição de funcionamento do negócio.

Detidamente examinada a postulação, tenho que, ao menos em parte, comporta deferimento a tutela de urgência vindicada.

De início, cabe assentar que não se cuida de típica ação revisional de aluguel, tal como a prevista em norma especial. Aquela norma não alcança reajustes pretéritos. No caso dos autos, por força de situação extraordinária de onerosidade excessiva do contrato pactuado, postula a parte autora o pontual sobrestamento da exigibilidade obrigacional, ou, supletivamente, a sua transitória e pontual redução.

Afasta-se, com isso, a exigência de prévia comprovação dos requisitos elencados no artigo 19 da Lei nº 8.245/91 porque o fundamento fático e jurídico é diverso, qual seja, situação excepcional e imprevisível.

As medidas de restrição, estabelecidas pelo citado DECRETO Nº 40.583, DE 1º DE ABRIL DE 2020, impedem o exercício regular das atividades desenvolvidas pelo estabelecimento autor, o que gera, por óbvio, inegáveis e gravosos reflexos sobre o seu faturamento.

Tal situação, cuja exata duração sequer pode ser estimada, compromete a destinação atribuída ao bem locado por força do contrato, sua exploração econômica.

Trata-se de situação excepcional que não seria passível de previsão ou ponderação quando do estabelecimento pelas partes das bases do contrato.

Assim, verifica-se, na hipótese, superveniente desequilíbrio da relação negocial, resultante dos efeitos de evento imprevisível e inevitável que incidem gravosamente, sobre a base do negócio jurídico, sua exploração econômica.



Desta feita, por se tratar de contrato bilateral, a compreender prestações recíprocas e proporcionais (*disponibilização de imóvel comercial, mediante o pagamento de um valor a título de aluguel*), incide, na espécie, o disposto no artigo 317 do Código Civil, à luz do qual, *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.*

Importa prestigiar, no caso, o princípio da conservação dos contratos, em nome do qual se admite a recomposição da base negocial para a revisão pontual do pacto, desde que presentes dois requisitos: manifesta desproporção entre o valor da prestação no momento da formação e o da execução e a desproporção decorrer de motivos imprevisíveis.

No caso, ainda que por lapso temporal incerto e transitório, é certo que o valor da contraprestação pactuada ressaíria, atualmente, desproporcional em face do objeto correspondente, posto que estaria obstaculizada a plena fruição do bem, para a finalidade comercial admitida pelo contrato, o que importa situação de onerosidade excessiva em desfavor da locatária.

Em outro vértice, é possível presumir que não seria medida benéfica aos interesses da locadora, ora requerida, a simples resolução contratual, notadamente em razão das características do imóvel, que, em princípio, não seria de rápida e fácil relocação.

Assim, oportuna e adequada, em tal cenário, a intervenção jurisdicional a fim de reequilibrar, na medida do possível, os interesses que, em dada medida, estariam contrapostos.

Com efeito, não se pode atribuir culpa, ou mesmo risco do negócio, a qualquer das partes, considerada a excepcionalidade de uma pandemia.

Inviável, no entanto, sob pena de se chancelar situação de enriquecimento sem causa, a simples suspensão integral da contraprestação devida como pretende o autor, uma vez que o imóvel, ainda que esteja com sua utilidade transitoriamente restrita, permanece sob a posse direta e exclusiva da locatária.

Não se demonstra possível, ainda, em sede preliminar de análise, a suspensão de aumento periódico do contrato, uma vez que ocorrido em fase anterior à instauração da situação de calamidade.

Ademais, ainda que suspensa a atividade do restaurante, segue possível seu funcionamento em sistema de *delivery*, de forma que a suspensão integral do pagamento do aluguel também configuraria desequilíbrio contratual, agora em face dos locadores. Há que se sopesar, ao longo da instrução, o real efeito das restrições impostas pelo poder público no restabelecimento do equilíbrio contratual, eis que inevitavelmente se estará diante de um quadro jurídico a ser solucionado distribuindo os prejuízos pelas partes com base na equidade.

Verifica-se, ainda, a urgência na concessão da tutela, a fim de evitar a mora e preservar a higidez do contrato, até que sobrevenha a normalização do quadro fático atual, situação que evidencia o risco ao resultado útil do processo.

Assim, satisfeitos os requisitos do artigo 300 do CPC, concedo, em parte, a tutela de urgência vindicada, determinando a redução de 50% do valor dos contratos de locação firmados entre as partes e dispostos em ID nº 62491914 e 62491918 durante os meses de abril e maio de 2020. Esse prazo será periodicamente analisado pelo Juízo ao longo do processo, sendo estendido na medida dos efeitos auferidos e conforme o desenvolvimento da pandemia.

Salienta-se, ainda, que não se verifica a irreversibilidade da concessão da medida, uma vez que, na hipótese de eventual improcedência da pretensão, terá lugar a exigibilidade dos valores suplementares, acrescidos dos encargos moratórios cabíveis.



Em face do exposto, **DEFIRO, em parte, a tutela de urgência**, nos termos do art. 300 do CPC, **para limitar o aluguel mensal devido pela autora em face dos contratos de locação de ID nº 62491918 e 92491914 nos meses de abril e maio de 2020 em 50% (cinquenta por cento), podendo a medida ser reavaliada periodicamente conforme o desenvolvimento da pandemia.**

Trata-se de ação que deve ter curso pelo procedimento comum.

Presentes, em princípio, os pressupostos processuais e as condições da ação, recebo, em juízo preliminar, a inicial nos termos do art. 319 do CPC.

Preconiza o art. 334 do CPC que, recebida a inicial, e não sendo o caso de improcedência liminar do pedido, a próxima diligência é a designação de audiência de conciliação.

Outrossim, a experiência nesses dois anos de vigência do novo código, aliada à pretérita experiência com o Procedimento Sumário previsto no CPC/1973, que adotava a mesma disposição, mostram que há severo prejuízo à duração razoável do processo, além de impor ônus desproporcional às partes.

Com efeito, as pautas estão a cada dia se alongando mais, são frequentes as audiências perdidas em razão da não citação da parte, que impõe ao Autor a necessidade de comparecer para uma solenidade que não se realizará, sob pena de multa, além do índice de acordos ser baixíssimo.

Esses problemas ensejam uma reflexão acerca de tal procedimento, para aumentar a celeridade processual, reduzir o ônus às partes, sem prejuízo do princípio processual de privilégio da conciliação.

Observa-se que o novo CPC admite, por princípio, que os procedimentos possam ser alterados para atender às especificidades do processo, conforme se vê de a possibilidade das partes acertarem entre si, ou com o Juízo, calendários processuais, especificação de pontos controvertidos e ônus probatórios. Ou seja, privilegia-se um processo maduro, com litigantes capazes de resolver as questões disponíveis, tanto na esfera material como processual, pela negociação e consenso, limitando-se o Juízo a conhecer da lide efetiva, e não de questões subjacentes.

Mostra-se assim contrária ao espírito do código a obrigatoriedade da conciliação nesta fase do processo, quando a mesma seria muito mais produtiva se estabelecida após a citação válida. Tampouco se mostra legítima a obrigatoriedade de participar de audiência para tal finalidade se as partes não tem interesse em fazê-lo.

Lado outro, o art. 277 do CPC é claro e explícito que não se pronunciará nulidade se o ato, de outro modo praticado, alcançar sua finalidade.

Posto isso, fica postergada a realização da audiência de conciliação para depois da apresentação da contestação, havendo interesse das partes, que podem se manifestar nesse sentido em qualquer fase do processo.

Havendo manifestação de interesse, será designada data e intimadas as partes, sob as mesmas condições e penalidade previstas no art. 334 do CPC, salvo aos prazos eis que o feito já estará contestado.

Cite-se, por carta com AR, para apresentar defesa, em 15 (quinze) dias úteis, contados da juntada aos autos do mandado de citação, sob pena de declaração da revelia e serem presumidos verdadeiros os fatos narrados na inicial, nos termos do art. 344 do CPC.

I.

Infrutífera a citação por carta em razão de ausência por três vezes, expeça-se mandado de citação. Sendo o endereço em comarca não contígua, intime-se a parte Autora a recolher as custas para expedição da carta



precatória, juntando aos autos o comprovante aos autos em 10 dias. Vindo o comprovante, expeça-se e encaminhe-se a deprecata.

Não sendo comprovado o recolhimento das custas da precatória no prazo assinalado será a parte Autora considerada desistente da diligência e extinto o feito por não promover atos necessários ao andamento do processo.

Não sendo localizado o endereço, ou não sendo localizado a parte Ré no endereço por haver-se mudado ou ser desconhecida no local, promova-se consulta aos sistema INFOSEG, que inclui RENAJUD, INFOJUD, RENAVAN, RENACH e RAIS, bem como BacenJUD e SIEL, o que esgota os sistemas disponíveis ao Juízo.

Feitas as consultas, intime-se a parte Autora a indicar endereço onde a parte Ré deverá ser citada, em 5 dias, pena de extinção.

Brasília/DF, data e hora conforme assinatura digital no rodapé.

FLAVIO AUGUSTO MARTINS LEITE

Juiz de Direito®

