

Vigésima Segunda Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0711806-21.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: \_\_\_\_\_

RÉU: \_\_\_\_\_

### DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Trata-se de ação movida por \_\_\_\_\_, na qual vindica, em face da \_\_\_\_\_, a revisão do contrato de locação comercial, para o fim de sobrestar, enquanto durarem as restrições de funcionamento decorrentes da Pandemia da COVID-19, a exigibilidade das prestações a cargo da autora/locatária.

Em suma, relata exercer atividade empresarial de academia de ginástica, valendo-se, para tanto, de imóvel locado da requerida, por força de contrato escrito, no qual teria sido previsto o aluguel mensal no importe de R\$ 49.054,63 (quarenta e nove mil, cinquenta e quatro reais e sessenta e três centavos).

Descreve que, em razão das severas medidas sanitárias de contingência, atualmente vigentes no Distrito Federal, voltadas a evitar a proliferação da COVID-19, suas atividades se encontrariam suspensas desde o dia 14/03/2020, sem qualquer previsão concreta de retorno.

Alega que o impedimento ao regular exercício de suas atividades empresariais teria grave repercussão sobre seu faturamento, prejudicando sobremaneira o adimplemento do contrato de locação, nos termos originariamente firmados com a contraparte, ante o elevado valor do aluguel previsto, que seria sempre saldado de forma antecipada (mês antecedente).

Diante de tal quadro, pugnou, em sede de antecipação dos efeitos da tutela, pelo sobrestamento liminar da exigibilidade dos aluguéis, até que sobrevenha a cessação do impedimento ao livre exercício de suas atividades, medida a ser confirmada em exame exauriente.

Subsidiariamente, postulou a redução equitativa da prestação.

É o relato do necessário.

#### **Passo a deliberar sobre o pedido liminarmente formulado.**

A pretensão autoral busca fundamento na situação de excepcionalidade, atualmente vivenciada em decorrência de **emergência de saúde pública de importância internacional**, por força da qual, por ato imperativo, emanado do Poder Público, teria sido integralmente obstado o funcionamento de algumas atividades comerciais, dentre as quais estaria inserida aquela especificamente exercida pela demandante (academia de ginástica).

Tais medidas, voltadas a assegurar o distanciamento social, teriam por desiderato conter a propagação do coronavírus, patógeno da COVID-19, atualmente em disseminação pandêmica.



O fechamento de todas as academias de esportes em funcionamento no Distrito Federal é fato público e notório, tendo havido a suspensão completa de tais atividades desde a edição do Decreto 40.520, de 14.03.2020, sendo a medida prorrogada pelos diplomas que o sucederam.

Atualmente, as medidas de restrição se acham reguladas pelo **DECRETO Nº 40.583, DE 1º DE ABRIL DE 2020**, que prorrogou, até 03 de maio de 2020, o fechamento das academias, ressalvada, por óbvio, a possibilidade de nova prorrogação.

Afirma a parte autora (locatária) que, embora tenha interesse na preservação do vínculo contratual (vigente de 1º de janeiro de 2017 a 31 de dezembro de 2025), o impedimento imposto pelo poder público resultaria em substancial redução do seu faturamento, o que tornaria inviável o cumprimento do contrato de locação, nos termos anteriormente pactuados.

Aclarou, em acréscimo, que, tendo procurado previamente a locadora, as tratativas extrajudiciais para a solução consensual do litígio não teriam obtido resultado.

Requeru, com isso, a revisão do valor vigente e ajustado a título de aluguel (R\$ 49.054,63 - quarenta e nove mil, cinquenta e quatro reais e sessenta e três centavos), a fim de sobrestar a sua exigibilidade, ou ainda, sucessivamente, para sua liminar e equitativa redução, 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 aquela especificamente prevista em norma especial, pela qual se viabiliza, em tese, a definição, de forma abrangente e definitiva, do valor da prestação locatícia a ser doravante observado.

No caso dos autos, por força de situação de alegada onerosidade excessiva, 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.

As medidas de absoluta restrição, estabelecidas pelo citado **DECRETO Nº 40.583, DE 1º DE ABRIL DE 2020**, impedem, por completo, o exercício das atividades desenvolvidas pela demandante, o que espraia, por óbvio, inegáveis e graves reflexos sobre o seu faturamento.

Tal situação, cuja exata duração sequer poderia ser estimada, compromete, por completo, a única destinação (exploração econômica) que poderia, por força do contrato, ser atribuída ao bem locado.

No caso específico da atividade da academia, para além da previsível evasão de alunos e a inevitável suspensão (ou trancamento) dos planos contratados, há evidente empecilho à captação de novos frequentadores, situação recrudescida pela necessidade de readaptação dos contratos em vigor e pela natural e esperada inadimplência, decorrente da retração em diversos setores do mercado de trabalho.

Tal situação, por óbvio, não seria passível de previsão, ou mesmo de ponderação, como mero risco negocial (álea interna), quando foram estabelecidas, pelas partes, as bases do contrato.

Constata-se, na espécie, superveniente desequilíbrio da relação negocial, resultante dos efeitos de um *fato necessário*, a incidir, gravosamente, sobre a base do negócio jurídico, vez que a locação, no caso, tem por escopo exclusivo o exercício das atividades de “academia de cultura física” (ID 61810311), destinação econômica atualmente obstada por força de evento imprevisível e inevitável.



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, asseverando a doutrina, para que se admita a revisão pontual do pacto, a existência de dois requisitos: “**i) manifesta desproporção entre o valor da prestação no momento da formação e o da execução e ii) a desproporção decorrer de motivos imprevisíveis**” (SIMÃO, José Fernando. In: SCHREIBER, Anderson (Coord.) **Código Civil Comentado**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 197).

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

Em razão do fato imprevisível, supervenientemente verificado, e ainda, à luz da natureza específica do negócio provido por meio da locação, a onerosidade, *in casu*, extrapolaria qualquer *álea própria do contrato*, a traduzir manifesto desequilíbrio econômico, em circunstância apta a autorizar a **revisão do valor da prestação (CCB, art. 317)**, ou mesmo a **resolução do contrato (CCB, art. 479)**.

Eclode manifesto – eis que previamente declarado - o interesse da parte autora em ver preservada a avença locatícia, ainda que, por força do evento gravoso e alheio à sua ingerência, esteja impossibilitada de usufruir do bem locado, e, por conseguinte, de arcar com a integralidade do valor originariamente ajustado como contraprestação.

Noutro vértice, é possível presumir, sobretudo diante da situação de instabilidade econômica que se avizinha, que não seria medida benéfica aos interesses da locadora a simples resolução contratual, fundada em situação de incontornável onerosidade excessiva, notadamente em razão das características do imóvel (comercial), que, em princípio, não seria de rápida e fácil relocação.

Oportuna e mais adequada, em tal cenário, a autocomposição, e, não sendo ela viável, a intervenção jurisdicional, voltada a harmonizar e equilibrar, na medida do possível, os interesses que, em dada medida, estariam contrapostos.

Ante o exigível sinalagma, tem lugar, diante do desequilíbrio - pontualmente evidenciado por força de fato transitório, superveniente e imprevisível -, a redução equitativa da obrigação, a fim de que, no momento do adimplemento, seja assegurada, em maior medida, a manutenção do vínculo contratual, sem descurar das bases do negócio.

Nesse sentido, colha-se o escólio doutrinário:

Em consonância com o princípio da conservação dos contratos, sempre que possível a sua manutenção, tendo em vista a sua função e os interesses tutelados, a solução com base na onerosidade excessiva há de ser a revisão judicial do negócio, mantendo-se o vínculo em novos termos. Em que pese a maior compreensão da autonomia negocial – já que imporá às partes manterem-se em negócio sob condições diversas daquelas originariamente pactuadas – a revisão mostra-se condizente com o princípio da conservação dos negócios e com a leitura funcional dos contratos, na qual a autonomia somente é protegida se (e na medida em que) merecedora de tutela, à luz da principiologia

constitucional (KONDER, Carlos Nelson. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.) **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 140).



Tal quadro permite vislumbrar, ainda que em prospecção não exauriente, que o substrato informativo trazido a lume seria hábil a amparar a **probabilidade do direito vindicado**, eis que as circunstâncias descortinadas, notadamente a situação de empeco ao exercício das atividades empreendidas no local, ao tempo em que impossibilitam à locadora o resguardo, no período de contingência sanitária, da finalidade comercial dada ao imóvel (Lei nº 8.245/91 – art. 22, inciso III), estariam a desvelar o desequilíbrio da relação contratual, a torná-la excessivamente onerosa para a locatária.

Inviável, no entanto, sob pena de se chancelar situação de enriquecimento sem causa, a simples **suspensão integral** da contraprestação devida (aluguel), na forma aventada, eis que o imóvel, ainda que esteja com sua utilidade transitoriamente restrita, permaneceria sob a posse direta e exclusiva da locatária, que lá manteria seus equipamentos, documentos e seu endereço comercial, podendo ainda exercer, sem abertura ao público externo, suas atividades administrativas.

De outra banda, a **urgência** na concessão do provimento emerge das próprias circunstâncias que envolvem o negócio, ante a necessidade de se **evitar a mora** e, com isso, preservar a higidez do contrato, até que sobrevenha a normalização do quadro fático atualmente vivenciado, situação que evidencia o **risco ao resultado útil do processo**.

Eclodem satisfeitos, assim, os requisitos do artigo 300 do CPC, para a concessão, ainda que em parte, da tutela de urgência vindicada.

Sendo certo, na forma pontuada, que o integral sobrestamento das obrigações de uma das partes, tal como vindicado, não seria medida hábil a contornar o desequilíbrio contratual, sendo, ao revés, medida passível de culminar na simples *transferência* do prejuízo integral para a parte locadora, impõe-se, em homenagem ao princípio da conservação, e ainda, para assegurar o resguardo da base contratual, a redução equitativa da contraprestação.

Em face dos diversos aspectos sopesados, de expressão fática e jurídica, voltados à consecução de um equilíbrio possível das prestações, e ainda, considerada a natureza das atividades especificamente empreendidas no imóvel, tenho que o valor aluguel mensal, devido durante o período de suspensão total das atividades, deve estar limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do valor praticado antes da edição do decreto que determinou o sobrestamento do funcionamento da academia.

Pontuo que não se vislumbra, na espécie, irreversibilidade, a obstaculizar a concessão da medida, eis que, na hipótese de eventual malogro da pretensão, teria lugar a exigibilidade dos valores suplementares, acrescidos dos encargos moratórios que se façam cabíveis.

Ao exposto, tendo em vista que existe probabilidade do direito invocado e que avulta evidente perigo de dano, para além do receio de ineficácia do provimento final, **DEFIRO, em parte, a tutela liminar de urgência**, o que faço na forma do permissivo do artigo 300 do CPC, para limitar, ao patamar de **25% (vinte e cinco por cento) do valor vigente**, o aluguel mensal, devido pela autora, até que sobrevenha a cessação do ato que determinou a suspensão das suas atividades empresariais.

Diante das medidas de contingência (COVID-19), instituídas pela Portaria Conjunta nº 29/2020, deste TJDF, deixo, por ora, de designar o ato conciliatório, sem prejuízo de fazê-lo oportunamente, desde que se revele adequado para abreviar o acesso das partes à melhor solução da lide.

**Cite-se** e intime-se a parte ré, para apresentar contestação em 15 dias, observada a regra do art. 231, I, do CPC, e para cumprimento da decisão.

Sem prejuízo, atribuo à presente força de ofício, a ser encaminhado, pela própria autora, para ciência imediata da parte demandada, devendo comprovar o envio no prazo de cinco dias.

Intime-se a parte autora, na pessoa de seu advogado.



*(documento assinado eletronicamente nesta data)*  
**LUIS MARTIUS HOLANDA BEZERRA JUNIOR**  
**Juiz de Direito**

Número do documento: 20042319183135600000058988146

<https://pje.tjdft.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=20042319183135600000058988146>

5Assinado eletronicamente por: LUIS MARTIUS HOLANDA BEZERRA JUNIOR - 23/04/2020 19:18:31

Num. 61846221 - Pág.

