



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
4ª Vara Cível da Comarca de Joinville

Av. Hermann August Lepper, 980 - Bairro: Saguacú - CEP: 89221902 - Fone: (47) 3461-8618
- Email: joinville.civel4@tjsc.jus.br

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5014036-04.2020.8.24.0038/SC

AUTOR: _____

RÉU: _____

DESPACHO/DECISÃO

I - Trata-se de "*ação revisional de contrato de locação com pedido de tutela de urgência*" ajuizado por _____ contra _____, ambos devidamente qualificados.

Aduz a autor, em suma, que entabulou contrato de locação com a ré, em 25/08/2016, sendo locatário para fins não residenciais, tendo como objeto um imóvel situado nesta Comarca.

Elucida que cumpre regularmente com suas obrigações contratuais, nada obstante isso, em decorrência do surto pandêmico do COVID-19, sofreu diversos prejuízos econômicos e, em razão disto, solicitou a redução do valor do aluguel junto à ré, o que fora negado.

Assim, pugnou pela concessão dos efeitos de tutela antecipada, a fim de que seja revisado o valor do aluguel vigente (R\$ 12.548,83) para 50% (cinquenta por cento) do valor devido pela autora à ré, fixando-o no valor mensal de R\$ 6.274,26 (seis mil, duzentos e setenta e quatro reais e vinte e seis centavos), por 17 (dezessete) meses, contados desde o aluguel vencido em 10/04/2020 até o final do contrato (25/08/2021).

Brevemente relatado.

DECIDO.

II - *Ex vi* do art. 300, do Novo Código de Processo Civil, "*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.*" Ademais, no §3º do mesmo artigo, consta que "*a tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.*" Outrossim,

Nelson Nery Júnior leciona que “*a primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o periculum in mora, segundo expressa disposição do CPC 300. Esse perigo, como requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que era exigido, no sistema do CPC/1973 [...]. Também é preciso que a parte comprove a existência de plausibilidade do direito por ela afirmado (fumus boni iuris). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a eficácia do processo de conhecimento [...].*” (Comentários ao Código de Processo Civil, Novo CPC – Lei 13.105/2015. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 857).

Na hipótese, requer o autor a redução do valor do aluguel firmado com a ré, ao argumento de situação extraordinária advinda da pandemia COVID-19, que trouxe grandes prejuízos econômicos ao postulante.

Pois bem.

É fato público e notório que o surto da pandemia decorrente do vírus Covid-19 levou a humanidade a adotar novos métodos de convivência (tais como a quarentena, aumento de trabalhos em residência, dentre outros) e, inevitavelmente, resultou em diversos prejuízos econômicos.

Não à toa o decreto estadual 525/2020 (instituiu o regime de quarentena no estado catarinense), no art. 7º, II, alínea "C" e, dentre vários outros setores da sociedade, suspendeu as atividades, por trinta dias, dos serviços prestados pelo autor.

No tocante ao ramo do requerente, sem adentrar ao mérito do feito (incabível nesta fase processual), os dados contidos na própria exordial (págs. 8/12) indicam relevante prejuízo de faturamento, o que permite a aplicação do art. 317, do Código Civil:

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.

No presente caso, para tal revisão é necessária que seja demonstrada a alteração objetiva do contrato, decorrente circunstância excepcional. É o caso da pandemia do vírus Covid-19.

Explico.

A pandemia instaurada pela crescente e rápida disseminação globalizada do vírus resultou na concretização de medidas públicas de restrição da atividade econômica, com objetivo de reduzir os diversos impactos na saúde social.

Todavia, as políticas públicas ocasionaram efeitos

satelitários, dentre os quais os prejuízos econômicos ao autor - perda de cerca de 80% da captação total dos alunos no período de quarentena conforme indicado nas págs. 8/12 da inicial.

Decorre disso que a redução drástica do faturamento do autor - ao menos em sede de cognição sumária - afetou a prestação dos alugueres no montante originalmente pactuado, tornando-o, assim, excessivamente prejudicial.

Daí porque presente está o *fomus boni iuris*, uma vez que a revisão extraordinária dos alugueis (CC, art. 317), com o fito de assegurar a manutenção da base objetiva estipulada entre as partes é medida necessária, tendo em visto a grave desproporção resultante do impacto do vírus COVID-19 na avença estipulada entre as partes.

De igual modo, o *periculum in mora* se reveste no caso em tela, uma vez que o deferimento do pleito tão somente finda a marcha processual poderá restar inócuo, ante o vencimento do aluguel respectivo ao mês de 04/2020 bem como dos subsequentes, que poderá trazer prejuízos quiçá irreparáveis ao autor.

Contudo, em que pese ser incalculável o período de recessão econômica, tendo em vista o estágio do presente processo, bem como o contido no art. 1º, do último decreto estadual (n. 562 de 17 de abril de 2020), no sentido de que as medidas de enfrentamento à pandemia da COVID-19 serão adotadas pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias e, não se olvidando do cenário de instabilidade econômica, com fulcro nos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, mister é o deferimento dos pleitos de tutela de urgência tão somente pelo período de 180 (cento e oitenta dias), não excluía posterior análise.

Ante o exposto, **DEFIRO EM PARTE** os pedidos formulados em sede de tutela de urgência, a fim de autorizar o pagamento, pelo autor ao réu, de 50% (cinquenta por cento) do valor atual do aluguel firmado pelas partes, no montante de R\$ 6.274,26 (seis mil, duzentos e setenta e quatro reais e vinte e seis centavos), pelo período de 180 (cento e oitenta dias) a partir da presente decisão, incluindo o aluguel referente ao mês 04/2020.

III - O cotidiano forense tem demonstrado que, em casos como o presente, a possibilidade de conciliação é praticamente inexistente, pelo que não se justifica a designação de audiência conciliatória, para evitar a prática de atos desnecessários (art. 334, § 4º, II, do CPC).

Assim, cite-se a parte demandada, por meio de oficial de justiça, para apresentar contestação no prazo legal, observado o art. 335, inciso III, do CPC e que o prazo iniciar-se-á com a juntada aos autos do aviso de recebimento.

As partes ficam cientes que caso haja interesse, devidamente manifestado nos autos, será designada audiência de conciliação.

Intimem-se.

Cumpra-se, com urgência.

Documento eletrônico assinado por **FERNANDO SEARA HICKEL, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310003043185v11** e do código CRC **d33e457b**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): FERNANDO SEARA HICKEL

Data e Hora: 29/4/2020, às 12:29:17

5014036-04.2020.8.24.0038

310003043185.V11