



ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5019392-94.2020.8.24.0000/SC

AGRAVANTE: _____

ADVOGADO: PRICILA MOREIRA (OAB SC044361)

ADVOGADO: MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS (OAB SC021685) ADVOGADO:
MARIANE NEUHAUS COLIN (OAB SC045244)

AGRAVADO: _____

ADVOGADO: EDUARDO BARBATO CORTES (OAB SC051468)

ADVOGADO: MARIA ELIZA LANDI (OAB SP208262)

DESPACHO/DECISÃO

_____ interpôs agravo de instrumento contra a decisão que negou seu pedido de tutela, nos seguintes termos:

3. Trata-se de ação de rescisão de contrato de locação c/c declaratória de inexistência de débito com a qual pretende a parte autora, ao início da lide, ordem para que a ré se abstenha: (a) de negativar seu nome no rol de inadimplentes por débitos do contrato locatício relativamente aos meses março e abril do corrente ano; (b) de efetuar a cobrança de multa contratual e taxa de Fundo de Promoção e Propaganda dos mesmos meses já citados e (c) que proceda à cobrança do condomínio de maneira proporcional, excluindo os dias em que o Shopping permaneceu fechado (de 18-3 a 21-4-2020). Tudo isso, ao argumento de que a pandemia de Covid-19 que assola o país afetou drasticamente seu faturamento, a ponto de ter que encerrar suas atividades.

Atendo aos requisitos da tutela de urgência (CPC, art. 300), entendo que o pedido de rescisão do contrato locatício arrefece o perigo de dano, já que a medida, se concedida, não possibilitará a continuidade da relação contratual entre as partes. Ademais, nos autos da ação revisional n. 5010533-65.2020.8.24.0008 houve decisão de suspensão da dívida por 60 dias.

Dante disso, INDEFIRO o pedido de tutela de urgência.(sic)

Defende, em síntese, que encerrou suas atividades nas instalações da agravada e, em razão disso, pleiteia em sede liminar seja "determinado que o Requerido se abstenha de inscrever o nome da Agravante nos órgãos de proteção ao crédito, resolvendo o contrato sem a cobrança da multa rescisória, além de requerer ainda a isenção do FPP e cobrança do condomínio proporcional aos dias de abertura do empreendimento. No mérito, fosse confirmada a liminar, com a anulação da multa rescisória, ou, subsidiariamente, sua redução para 3 (três)

aluguéis, proporcionais ao período restante para o término do contrato (13 meses)."

Prossegue sua narrativa afirmando que "no caso dos autos não há possibilidade de continuar uma relação contratual que já não existe mais, restando pendente somente a formalização do distrato, eis que a Agravante não pode assinar um Termo de Rescisão que contenha multa rescisória abusiva e astronômica, em meio a uma pandemia, no valor de R\$ 148.328,20, de um contrato de locação que restava apenas 13 (meses) meses de vigência, de um total de 60 (sessenta)."

Requerer, por fim, o deferimento da tutela recursal para que "fosse determinado que o Requerido se abstenha de inscrever o nome da Agravante nos órgãos de proteção ao crédito, resolvendo o contrato sem a cobrança da multa rescisória, além de requerer ainda a isenção do FPP e cobrança do condomínio proporcional aos dias de abertura do empreendimento. No mérito, fosse confirmada a liminar, com a anulação da multa rescisória, ou, subsidiariamente, sua redução para 3 (três) aluguéis, proporcionais ao período restante para o término do contrato (13 meses)" (EVENTO 1).

É o relatório.

DECIDO.

O recurso merece ser conhecido, porquanto previsto no art. 1.015, I, do CPC, bem como é tempestivo, uma vez que interposto no dia 1º de julho de 2020, ou seja, dentro prazo recursal de 15 dias úteis, que teve início no dia 10 de junho de 2020, decorrente da intimação da decisão que negou a tutela pretendida, expirando-se no dia 1º de julho de 2020.

Outrossim, o advogado subscritor do recurso tem poderes de representação (EVENTO 1, PROC2), e os autos são digitais, motivo pelo qual fica dispensada a apresentação dos documentos obrigatórios (CPC, art. 1.017, I e § 5º).

A legitimidade para recorrer e o interesse recursal são manifestos, além das razões recursais desafiarem os fundamentos da decisão hostilizada e não ensejam a incidência da norma inserta no art. 932, III e IV, do CPC.

Por fim, a agravante está dispensada do recolhimento do prenúncio.

Encontrando-se satisfeitos, pois, os requisitos de admissibilidade, passe-se a análise da liminar pretendida.

O pedido de tutela de urgência em agravio de instrumento encontra amparo no inciso I do artigo 1.019 e no artigo 995 ambos do CPC, que dispõem:

Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV, o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:

I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão; [...].

Art. 995. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Acerca dos requisitos necessários para a atribuição de efeito suspensivo ao recurso ou concessão de antecipação da tutela recursal, transcrevo as lições de Cristiano Imhof:

Este inciso I do novo CPC, repete, na íntegra, a redação do artigo 527, inciso III, do CPC/1973. Portanto, o relator continuará podendo atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão. Para a atribuição de efeito suspensivo ao recurso ou o deferimento de antecipação de tutela, total ou parcialmente, da pretensão recursal (inciso I), os requisitos são aqueles elencados nos artigos 995, parágrafo único e 1.012, parágrafo 4º, ou seja, deve o agravante, cumulativamente demonstrar que na imediata produção dos efeitos da decisão objurgada, há risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e a probabilidade de provimento do recurso (Novo Código de Processo Civil Comentado. São Paulo: BookLaw, 2016, p. 1495 e 1496).

Por evidente que, em se tratando de tutela de urgência, há que se observar os pressupostos legais inseridos no artigo 300 do CPC, norma geral aplicável também em sede recursal: "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".

A esse respeito, Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero lecionam:

A suspensão da decisão recorrida por força de decisão judicial está subordinada à demonstração da probabilidade de provimento do recurso (probabilidade do direito alegado no recurso, o fumus boni iuris recursal) e do perigo na demora (periculum in mora). [...]. O que interessa para a concessão de efeito suspensivo, além da probabilidade de provimento recursal, é a existência de perigo na demora na obtenção do provimento recursal (Novo código de processo civil comentado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 929).

Saliento que tais requisitos (probabilidade do direito e perigo na demora) são cumulativos, de modo que, na ausência de um deles, desnecessário perquirir a presença do outro (STJ, REsp n. 238.140/PE, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, j. em 6-12-2001).

Feitas essas considerações, mister se faz analisar a presença dos requisitos autorizadores à concessão da tutela antecipada recursal almejada.

O *fumus boni iuris* guarda relação com a tese aventada pela agravante pois, embora a relação entre as partes seja regida pelos dispositivos da Lei n. 8.245/91, é certo também que deve prevalecer o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos em razão de fato superveniente, como a pandemia que estamos vivendo, devendo a questão ser apreciada, também, à luz do Código Civil.

Deve-se ter em mente que a existência de débitos ou a necessidade de reparos no imóvel não são as questões importantes no presente momento, devendo ser observada a possibilidade de minoração dos danos causados à agravante, parte sabidamente mais atingida, que encerrou suas operações.

Desta forma deve ser possibilitada a entrega das chaves e da área física locada, determinando que o Agravado se abstenha de inscrever o nome da Agravante nos órgãos de proteção ao crédito, até que seja resolvida a questão posta nos autos.

Do mesmo modo, não devem ser exigidos quaisquer valores a título de multa rescisória, FPP e condomínio, para aceitar a devolução, restando a cobrança de tais valores suspensa temporariamente.

O *periculum in mora* decorre da necessidade de se fazer cessar a cobrança dos valores devidos pela locação, o que aumentaria consideravelmente o valor da dívida da empresa agravante.

Sobre a possível irreversibilidade da medida, em caso de reforma desta no mérito, caberá à apelante pagar a multa e demais encargos devidos pela rescisão antecipada.

É de se consignar que a presente análise, realizada em sede cognição sumária, pode ser alterada no decorrer da regular instrução do processo.

Ante o exposto, DEFIRO o pedido de tutela recursal, possibilitando a rescisão antecipada, sem a cobrança dos valores previstos em contrato.

Comunique-se ao Juízo de origem.

Intime-se a parte agravada para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 1.019, II, do Código de Processo Civil.

Após, voltem conclusos.

Publique-se. Intimem-se.

Documento eletrônico assinado por **HAIDÉE DENISE GRIN, Desembargadora**, 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://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **182302v17** e do código CRC **5c275611**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): HAIDÉE DENISE GRIN

Data e Hora: 3/7/2020, às 20:36:29

5019392-94.2020.8.24.0000

182302 .V17