



Goiânia - 3ª Vara Cível

Processo n. 5362877-32.2020.8.09.0051

DECISÃO

Trata-se de AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL, com pedido de tutela antecipada de urgência, proposta por _____ em face de _____, ambos devidamente qualificados.

Em síntese, alega a requerente que, celebrou um contrato de locação de imóvel comercial com a requerida.

Neste diapasão, assevera que, em razão do vírus COVID-19, a OMS declarou pandemia, assim, o Estado de Goiás decretou, isolamento social, fechando o shopping para circulação de clientes.

Consequentemente desta situação é uma queda brusca no faturamento, impedindo, inclusive, o comprometimento em honrar o pagamento dos colaboradores.

Requer, assim, a concessão de tutela para determinar que a requerida não inscreva o nome do requerente e fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, isente dos aluguéis, fixando 50% a menos do alugel, a isenção e/ou suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP), a isenção da cobrança do 13º aluguel de dezembro de 2020, e por fim, a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento.

Defiro os benefícios da assistência judiciária.

É o que se oportuna relatar.

Decido.

O instituto da tutela provisória é caracterizado por ser um instrumento de ação do Poder Judiciário apto a efetivar, de modo célere e eficaz, a tutela dos direitos no caso concreto, e a sua outorga necessariamente há de gerar razoável convicção dos fatos e juízo de certeza da definição jurídica respectiva.



Essa célere segurança do interesse do demandante exige, de modo inafastável, o respeito às condições erigidas nessa norma legal como requisitos básicos à concessão da tutela provisória, sendo tal procedimento *conditio sine qua non* para a eficácia do instrumento processual em tese.

Dispõe o art. 300 do NCPC:

"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."

Conclui-se que, para o deferimento da antecipação de um dos efeitos da tutela de urgência, é mister que se esteja em face de elementos probatórios que evidenciem a probabilidade do direito alegado, formando um juízo razoável de sucesso quanto à proposição aviada pela parte requerente, além de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Ademais, não basta a presença da probabilidade do direito alegado e de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, mister se faz também que não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos do ato decisório, no exato teor do §3º do artigo 300 do Código de Processo Civil.

No caso em questão, entendo que merece prosperar, em parte, o pedido liminar. É fato que a pandemia está gerando problemas em todos os setores comerciais e o turismo é um deles. De outro lado, são frequentes as notícias de que as pessoas, desejando voltar a viajar, ante o período grande de recolhimento, já estão fazendo reservas para 2021. Logo, estamos quanto ao turismo em uma situação intermediária, mas que ainda exige cuidados pelo tempo de fechamento anterior.

Assim, de forma proporcional e razoável, dentro de um juízo de cognição sumária, concedo parcialmente a liminar para determinar que a autora pague até o fim de 2020 apenas 50% de aluguel e demais despesas devidas a parte requerida, sendo que, a partir de janeiro de 2021 e meses subsequentes, devera pagar o aluguel regular e despesas, bem como os 50% que ficou devendo dos meses cujo desconto aqui lhe está sendo concedido, a título de aluguel e despesas, já que a pandemia pode gerar acordo e prolongamento de data para pagamentos, mas jamais ser vista como instrumento de liberação total de dívidas, já que pela boa-fé contratual, ambos contratantes devem suportar os ônus da crise.

Intime-se a requerida para cumprimento, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até o patamar máximo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Cite-se a parte requerida para comparecer à audiência de conciliação, que deverá ser designada em local e data pela Escrivania no próximo evento, ficando desde já ciente de que o prazo para apresentar defesa (15 dias) começará a fluir a partir da data da referida audiência (art. 335, I, do CPC/15).

Em atenção ao comunicado n. 01/2020 do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania da Comarca de Goiânia, as partes deverão informar no feito

o interesse na realização da audiência em questão na modalidade videoconferência, em caso positivo, deverão indicar o número de whatsapp e/ou e-mails das partes e dos advogados, isso até 5 (cinco) dias antes da data da audiência.

Deixo de arbitrar a remuneração do conciliador, tendo em vista a concessão dos benefícios da assistência judiciária à parte autora.

A audiência somente não será realizada se a ré, em conjunto com o autor, ou seja, TODAS as partes, manifestarem expressamente o desinteresse pela autocomposição (art. 334, § 4º, inciso I do CPC).

Ficam as partes cientes de que o comparecimento na audiência é obrigatório (pessoalmente ou por intermédio de representante, por meio de procuração específica, com outorga de poderes para negociar e transigir – art. 334, § 10 do CPC/15).

A ausência injustificada é considerada ato atentatório à dignidade da justiça, sendo sancionada com multa de até 2% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa (art. 334, § 8º, do CPC/15).

As partes devem estar acompanhadas de seus advogados ou defensores públicos (art. 334, § 9º, do CPC/15).

Intime-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente

Pedro Ricardo Morello Godoi Brenodlan

Juiz de Direito

gab.6