

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Gab. Des. Vivaldo Pinheiro na Câmara Cível - Juíza Convocada Dra. Maria Neize de Andrade

0813257-95.2021.8.20.0000

AGRAVANTE: -----

Advogado(s): DIEGO HENRIQUE LIMA DANTAS LIRA E OUTRO

AGRAVADO: -----

Advogado(s): IZAÍAS BEZERRA DO NASCIMENTO NETO

Relator em substituição: DESEMBARGADOR EXPEDITO FERREIRA

DECISÃO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por -----, em face de decisão proferida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Natal/RN, que nos autos de Ação Revisional movida contra a parte agravada, indeferiu a tutela pretendida, por não considerar inicialmente a existência de elementos suficientes para indicar o caráter injusto ou oneroso dos termos previstos no contrato de locação comercial celebrado entre as partes, carecendo de comprovação suficiente para o alcance do pleito.

Na sequência, a julgadora entendeu por abrir prazo para o contraditório à agravada para pormenorização dos elementos processuais necessários ao deslinde da controvérsia.

Nas razões do presente recurso, a empresa agravante aduz que a pandemia causou alterações cambiais e econômicas que ensejaram o aumento exponencial do índice do IGP-DI fixado no contrato de locação, majorando de forma desproporcional o reajuste anual pactuado entre as partes.

Destaca que na verdade o que se busca é o reequilíbrio contratual uma vez que o reajuste anual no patamar de 44,21% seria desproporcional, merecendo a intervenção do Judiciário, posto que os contratos não são imutáveis, especialmente quando



essas alterações ocorrem em razão de fatos inesperados como o reajuste acima do comum em quase 50%.

Que ao contrário do exposto na decisão atacada, é sabido que o contrato não é imutável, tanto que há previsão legal para sua revisão.

Que diante da robusta correção do índice ajustado entre as partes, bem como pela imprevisão do seu aumento, interpretação da boa-fé e da legislação aplicável ao caso, requer a intervenção do Poder Judiciário para que o reajuste da locação do contrato em discussão observe o IPCA, índice que representa uma correção muito mais razoável, e não o IGP-DI.

Ao final, pugna pela concessão do efeito ativo ao recurso, para fins de alteração do índice de correção do reajuste contratual, de IGP-DI/FGV para IPCA, com efeitos a partir do dia 27 de Junho de 2021, revisando a cláusula de reajuste contratual, pelas razões já expostas.

É o que importa relatar. Decido.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

De acordo com o artigo 1.019, inciso I, do CPC, o Relator poderá deferir, em antecipação da tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, desde que, existindo prova inequívoca, convença-se da verossimilhança da alegação e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Aqui cabe esclarecer que a aplicação da teoria da imprevisão, enquanto instituto autorizador da revisão contratual por fato superveniente, exige, por força dos arts. 317 e 478, ambos do Código Civil, a conjugação de ao menos dois elementos, quais sejam, a imprevisibilidade de um fato ocorrido posteriormente à celebração do contrato e a onerosidade excessiva das prestações de uma das partes em relação às da outra.

Vejamos os dispositivos:



"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";

"Art. 478 - Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato".

Complementando o art. 478 do Código Civil, cumpre por citar a relevância do art. 479 do mesmo diploma civil, perfeitamente aplicável ao presente caso. Vejamos:

"Art. 479 - A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato".

Na hipótese, acerca da alegada imprevisibilidade de um fato danoso ocorrido posteriormente à celebração do pacto locatício, tem-se que a pandemia causou sim alterações econômicas que ensejaram no aumento exponencial do índice aplicado no contrato de locação.

Em sintonia ao alegado no arrazoado recursal, cabe revelar, ainda, que não foi exposto pelo Juízo qualquer argumento de contrapeso ou compensação relevante que pudesse suprir os prejuízos sofridos pelos comerciantes, diante da necessidade de fechamento de lojas ou redução do faturamento da empresa durante a COVID-19. Simplesmente, ocorreu o fechamento do comércio levando os empresários a malefícios infundáveis.

Diante da nova realidade econômica, penso devidamente justificado o argumento de imprevisibilidade desvantajosa para a empresa agravante.



Quanto ao segundo elemento descrito acima, qual seja, o da onerosidade excessiva imposta na relação contratual, com majoração de índice fora da nova realidade vivida pelo setor, verifica-se dos autos que o pacto firmado impôs um reajuste entre os anos 2020/2021 na ordem de 31,12%, considerando o IGP-DI que é vinculado ao índice IGP-M/FGV, havendo ainda a aplicação de um outro reajuste contratual de 10% (Cláusula 5^a, §1º do contrato), além de outro remanescente de 3,10% aplicado pela parte recorrida, fazendo com que a empresa demandante/agravante tivesse que suportar uma majoração total anual no contrato de locação no percentual bastante gravoso de 44,21%.

De fato, o principal indicador usado para o reajuste de aluguéis é o IGP-M, entretanto, sua volatilidade fez com que cada vez mais o mercado se voltasse para o IPCA, o qual define a inflação oficial do país.

Na verdade, o caso se classifica como uma situação deveras excepcional. Especialmente, porque sobreveio uma clara desproporção no reajuste do valor da prestação locatícia devida, tornando-a, repise-se, excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a parte agravada.

Cito aresto bastante recente do TJPR, em igual sentido:

“TJPR - AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL – DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO LIMINAR E ARBITROU O VALOR DO ALUGUEL PROVISÓRIO NOS TERMOS DO ART. 68, INC. II, ‘B’, DA LEI N. 8.245/91 – INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ – NÃO PROVIMENTO – REQUISITOS DA PROBABILIDADE DO DIREITO E DO PERIGO DE DANO (ART. 300, DO CPC) EVIDENCIADOS - DEMONSTRAÇÃO, EM COGNICÃO SUMÁRIA, DO AUMENTO NO VALOR DO ALUGUEL EM VIRTUDE DO ABRUPTO AUMENTO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA
CONTRATUALMENTE
PREVISTO (IGP-M), CAUSADO ESPECIALMENTE PELO CENÁRIO PANDÊMICO VIVENCIADO – NECESSIDADE DE CONCESSÃO DA LIMINAR PARA FIXAÇÃO DO ALUGUEL PROVISÓRIO – PRECEDENTES DESTE TJPR. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO”.



Dessa forma, em razão do comprovado desequilíbrio contratual cabalmente demonstrado na relação locatícia firmada entre as partes, sendo vertente o prejuízo à empresa agravante, em caso de manutenção do índice contratual imposto, entendo verossímil o argumento posto, para reformar a decisão agravada.

Classifica-se, portanto, como medida recursal própria para avaliação da urgência, neste momento, levando à concessão do postulado.

Diante do exposto, com fulcro no art. 1.019, I, do CPC, **DEFIRO** a tutela recursal, para determinar provisoriamente a alteração do índice de correção do reajuste contratual, de IGP-DI/FGV, atualmente estipulado na avença locatícia firmada entre as partes, para IPCA, com efeitos a partir do dia 27 de Junho de 2021, declarando-o por revisado a partir deste momento.

Dê-se ciência desta decisão ao Juízo de origem.

Intime-se a parte recorrida, para, querendo, oferecer resposta ao presente Agravo, no prazo legal, facultando-lhe juntar as cópias que entender convenientes.

Cumpridas as diligências, volte-me concluso.

Publique-se.

Natal, 07 de dezembro de 2021.

Desembargador EXPEDITO FERREIRA

Relator Substituto

