



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Processo nº: **0217453-47.2021.8.06.0001**

Classe: **Procedimento Comum Cível**

Assunto: **Juros/Correção Monetária**

Requerente: -----

Requerido: **Shopping Center -----**

Vistos.

-----, ajuizou em 12/03/2021 "AÇÃO REVISIONAL DE REAJUSTE CONTRATUAL DE ALUGUEL C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA " em face de SHOPPING CENTERS -----, relatando que:

"(...) no dia 14 de janeiro de 2020 a promovente firmou com o promovido "Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação". Referido instrumento contratual tem por objeto o aluguel da área comercial nº ----, localizada na Av. -----, nº ----, -----, Fortaleza/CE, CEP: -----, com prazo de 60 (sessenta) meses de duração, tendo como data de vigência 02/04/2020, e data de término estipulada para 01/04/2025. (...) De forma a utilizar o espaço locado, a promovente necessita arcar com os seguintes encargos cobrados pelo promovido: 1) Aluguel mínimo mensal: R\$ 16.233,00; 2) Aluguel Percentual: 5% (cinco por cento) do faturamento bruto mensal; 3) Encargos comuns: Coeficiente de rateio de despesas ou encargos (CRD): 484 (quatrocentos e oitenta e quatro) CRD'S. 4) Fundo de promoção e propaganda: valor mensal correspondente a 15% (quinze por cento) do valor do aluguel mínimo vigente; 5) 13º Aluguel: Em dezembro de cada ano, o valor do aluguel mínimo mensal corresponde ao dobro de seu valor vigente. (...) Nos termos do "Item XVII" do contrato de locação em anexo, restou estipulado que o valor do aluguel mínimo seria reajustado anualmente considerando o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), ou outro índice substitutivo a ser definido pelo locador, tendo como mês base abril de 2019. (...), que o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), usado como indicador para reajuste do contrato de locação firmado entre a promovente e o promovido, fechou o ano de 2020 com percentual superior a 20%, maior alta desde o ano de 2002, alcançando, em fevereiro de 2021, marca superior a 27%. (...) O contrato de locação aqui citado, será reajustado em abril de 2021. Se considerarmos o percentual atual do IGP-M, marcado em fevereiro de 2021 (que superou a marca dos 27%), observar-se-á que o valor mínimo mensal do aluguel pago pela promovente saltará de R\$ 16.233,00, para a elevada quantia de R\$ 20.675,23 (vinte mil, seiscentos e setenta e cinco reais e vinte e três centavos), o que significa um aumento abusivo de quase cinco mil reais somente no valor do aluguel mínimo, aumento este que também incidirá na quantia relativa ao fundo de promoção e propaganda e no 13º aluguel. (...) Como o contrato será reajustado em abril de 2021, o reajuste levará em conta a marca do IGP-M em março de 2021, o qual somente será divulgado no fim do referido mês, mas que provavelmente superará o mês de fevereiro do mesmo ano, dada a alta crescente do Índice Geral de Preços de Mercado, o que significa dizer que o contrato de locação, caso reajustado pelo IGP-M, restará extremamente oneroso para a promovente. (...) o Brasil está enfrentando, desde o mês de março do ano de 2020, uma pandemia ocasionada pelo novo Coronavírus (COVID-19). Por essa razão, de forma a conter a propagação do vírus, o governo estadual determinou a paralisação do comércio local durante boa parte do ano de 2020 (Decreto Estadual nº 33.519/20), o que ensejou um resultado de exercício negativo da empresa em todos os meses de 2020, uma vez que ficou impedida de funcionar normalmente durante metade do mês de março de 2020 até 08 de junho do mesmo ano, quando voltou a funcionar, mas com horários bastante reduzidos. (...) Atualmente, o governo decretou novo lockdown (Decreto nº 33.965 de 04 de março de 2021), o que implica nova paralisação do comércio e sério prejuízo para as empresas, que ficarão impedidas de funcionar. Tal fato corroborará mais ainda com a queda do faturamento da empresa promovente, que é empresa atuante no comércio de malas e acessórios para viagens, e, em virtude do novo lockdown, as viagens ficam restritas, o que faz com que o número de pessoas em busca dos produtos vendidos pela promovente diminua consideravelmente. (...) O Shopping -----, inclusive, em pronunciamento, já se manifestou no sentido de que rechaça a ideia de mudar o índice de reajuste de aluguel, e que não dará isenção de aluguel a lojista, mesmo com as mudanças nas regras de circulação em virtude da



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

pandemia. (...) A concessão de tutela de urgência para que seja determinada, de forma imediata: 3.1) A alteração do índice estabelecido no contrato de locação firmado entre as partes do presente processo, devendo o IGP-M ser substituído pelo IPCA a partir de 02/04/2021, até o julgamento final da presente demanda; 3.2) Subsidiariamente, caso Vossa Excelência não entenda pela aplicação do IPCA em substituição do IGP-M até o julgamento final da presente demanda, que seja aplicado o IPCA ao contrato de locação enquanto perdurarem os efeitos da pandemia ocasionada pelo Novo Coronavírus (Covid-19); 3.3) Uma vez alterado o índice de reajuste, que a promovida se abstenha de inscrever o nome da promovente nos cadastros de restrição ao crédito (SPC, SERASA ou Protesto), sob pena de incorrer em multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) sem Limitação. (...)".

Deferida a gratuidade judiciária e determinada a emenda a inicial (fls. 133) foi retificado o valor da causa em R\$ 194.796,00 (cento e noventa e quatro mil e setecentos e noventa e seis reais) (fls. 134/135)

É o relatório. Passo a decidir.

A situação excepcional relatada pela empresa autora é de conhecimento público e notório (artigo 374, inciso I, do CPC/2015).

A pandemia de Covid-19, que assola inúmeros países, ensejou atos governamentais que determinaram a proibição de funcionamento de diversas empresas, como no caso da autora.

Esse "ato de império" imposto pelo Governo do Estado do Ceará (Decreto nº 33.965 de 04 de março de 2021) dentre outros, no decorrer do ano, se revela inegável força maior, que a empresa não pode evitar ou impedir, sem que sofra severas sanções governamentais.

O artigo 393 do Código Civil estabelece que *"O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.*

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir."

No entanto, não é caso nem de isenção total, porque o imóvel está ocupado, ainda que a empresa esteja fechada, tampouco de manutenção da obrigação do pagamento integral do aluguel comercial, como se não houvesse a força maior imposta à empresa locatária e à empresa requerida. Devendo, pois, haver uma mitigação dos prejuízos entre as partes.

Esse "ato de império" faz com que o valor do aluguel da locação comercial, que seria normal diante da convergência de vontades por meio de contrato, se transforme em onerosidade excessiva para a empresa que foi impedida de exercer sua atividade fim.

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ**

Comarca de Fortaleza

27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

Nessa esteira, o artigo 480 do Código Civil estatui que *"Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva."*

Assim, situações excepcionais exigem medidas excepcionais.

A questão é o equacionamento que se pode dar a uma situação que impede o funcionamento de uma empresa, que continuará tendo outros custos além do aluguel objeto do litígio, principalmente com gastos com funcionários, em contraposição a um locador que tem a expectativa de recebimento dos aluguéis para pagar suas despesas, ainda que estas não tenham relação direta com a locação.

Com efeito, de uma lado verifica-se que a empresa mesmo pagando qualquer valor já estará no prejuízo, ou seja, o pleito não é para mera redução de receita (prejuízo nominal), mas sim para minimizar prejuízo real (despesas superiores às receitas), enquanto que o locador recebendo algum valor, ainda que inferior ao estabelecido no contrato, tem apenas diminuição de receita (prejuízo nominal), embora, em tese, possa ter prejuízo real em obrigações que pretenderia pagar com o valor total do aluguel.

Com isso, a balança do equacionamento deve pender para o lado de quem tem um prejuízo real imediato em detrimento de quem tem apenas diminuição de receita e possibilidade de prejuízo real mediato, ou seja, com outras despesas que, em tese, pagaria com o valor total do aluguel comercial.

Como a situação da empresa locatária é de mera ocupação do imóvel sem o exercício de sua atividade fim (comércio varejista), é razoável que pague apenas um valor que represente de alguma forma essa mera ocupação do imóvel comercial, observando-se que mera ocupação para uma empresa é praticamente a guarda de seus mobiliários.

É de se ressaltar, ainda, que a situação poderia ensejar a resolução do contrato de locação sem qualquer ônus adicional para a empresa autora, nos termos do artigo 478 do Código Civil *"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. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação."*

Nesse caso, o locador teria um prejuízo maior, de simplesmente nada receber e



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

ainda não ter para quem alugar o imóvel, razão pela qual se deve atentar à intervenção mínima necessária à preservação do contrato, nos termos do artigo 421 do Código Civil: *"A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato."*

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual."

Por outro lado, não se pode se descuidar de observar também que a presunção de paridade e simetria do contrato foi fulminada com o "ato de império" do Governo Estadual, nos termos do artigo 421-A do Código Civil *"Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção (...)".*

Assim, após analisar a inicial e os documentos que a instruem, verifico nos autos o preenchimento dos requisitos legais, a saber, probabilidade do direito e o perigo de dano, motivo pelo qual a liminar pleiteada, deve ser, em parte, concedida.

A probabilidade do direito decorre da análise dos argumentos trazidos com a inicial, principalmente no que diz respeito à determinação emanada do Poder Público para fechamento dos estabelecimento comerciais, com exceção apenas de serviços essenciais, situação que impossibilita o autor de usufruir do empreendimento requerido e auferir os ganhos necessários ao cumprimento de suas obrigações contratuais, causando evidente desequilíbrio contratual.

O perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, por sua vez, é notório, pois se indeferida a liminar pretendida, poderá implicar a inviabilidade ou até mesmo a ruína da empresa autora.

Vale ressaltar que a situação vivenciada configura evento excepcional e de força maior, que possibilita a revisão contratual pela aplicação da Teoria da Imprevisão.

De outra parte, reputo que o pagamento das verbas relativas a encargos/despesas comuns (natureza condominial) deve ser mantido, pois são inerentes à manutenção do shopping requerido.

Pelo exposto, presentes os requisitos legais, DEFIRO, EM PARTE, a tutela cautelar em caráter antecedente para o fim de determinar que o índice de reajuste a ser estabelecido em abril de 2021 no contrato de locação firmado entre as partes do presente processo, seja o IPCA em substituição ao IGP-M, enquanto perdurarem os efeitos da pandemia

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ**

Comarca de Fortaleza

27ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492.8450, Fortaleza-CE - E-mail: for.27civel@tjce.jus.br

ocasionada pelo Novo Coronavírus (Covid-19) durante o período em que vigor o "ato de império" proveniente do Governo do Estado do Ceará, (Decreto nº 33.965 de 04 de março de 2021), o que impede o funcionamento da empresa até a efetiva cessação do referido impedimento que promova o retorno integral das atividades do requerido, bem como que a promovida se abstenha de inscrever o nome da promovente nos cadastros de restrição ao crédito (SPC, SERASA ou Protesto) em relação ao contrato objeto da lide sob pena de incorrer em multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência de designação de audiência de conciliação (artigo 139, inciso VI, do Código de Processo Civil e Enunciado n.35 da ENFAM).

Cite-se e intime-se a parte ré para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial.

Expeça-se carta de citação.

Intimem-se.

Fortaleza/CE, 23 de março de 2021.

Mirian Porto Mota Randal Pompeu
Juíza de Direito