



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS  
3ª VARA CÍVEL

FORUM CÍVEL, AVENIDA OLINDA, ESQ/C A RUA PL -3, QD.: G, LT.: 04, 5ª ANDAR, PARK  
LOZANDES, GOIÂNIA - GOIÁS, CEP.: 74884-120, e-mail: varciv3goiania@tjgo.jus.br

Processo n. 5069079-64.2021.8.09.0051

Parte autora: -----

Parte requerida: -----

## DECISÃO

----- propôs ação que visa à prestação de tutela antecipada em caráter antecedente em face de ----, ambos qualificados nos autos.

Narra a autora ter firmado um Contrato de Locação de Imóvel com a Requerida, referente a uma loja de uso comercial localizada no ----- Shopping.

Explicita que, em face do cenário ocasionado pelo estado de calamidade pública da pandemia do “novo coronavírus”, tentou renegociar com a Requerida os valores atinentes ao cálculo do aluguel mensal da locação, no entanto, não logrou êxito em seu intento.

Nesse sentido, após discorrer sobre o melhor direito aplicável à espécie, requer a concessão de Liminar, a fim de afastar a incidência do índice IGP-DI previsto no contrato firmado entre as partes e para autorizar-lhe a promover a consignação em pagamento dos alugueis, atualizados pelo índice IPCA.

### É o breve relatório.

### Passo a decidir.

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

Valor: R\$ 87.536,64 | Classificador: GAB - Decisão - Liminar  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Antecipada Antecedente  
GOIÂNIA - 3ª VARA CÍVEL  
Usuário: PRICILA MOREIRA - Data: 05/04/2021 10:04:25

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 CPC:

"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 novo Código de Processo Civil.

Nesse contexto, pela narrativa inculpada na peça inaugural, bem como pela apreciação dos documentos colacionados aos autos, numa análise superficial da matéria, própria do momento processual in foco, vejo que está presente a probabilidade do direito alegado, consistente na revisão contratual, em razão da época de anormalidade que se vivencia desde março de 2020, na qual vários estabelecimentos comerciais estão com as suas atividades restritas ou até mesmo suspensas por ordem do Poder Público, advindo daí notória queda de arrecadação.

No mesmo diapasão, é flagrante a ameaça do direito em caso de demora do provimento final, face ao potencial risco de a parte requerente sofrer sanções contratuais devido à sua inadimplência ou atraso em quitar o valor de aluguel requerido pela Locadora/Requerida.

Além disso, existe no pleito a reversibilidade dos efeitos da medida, porquanto efetuará a parte autora depósito de saldo que entende ser devido por ela e sendo que o saldo devedor eventualmente remanescente será certificado em decisão final e terá o credor à sua disposição as medidas judiciais diversas para satisfazer seu crédito.

Todavia, havendo decisão liminar que revise, ainda que provisoriamente, o índice de reajuste - e conseqüentemente o próprio valor mensal do aluguel - não vislumbro pertinência nos depósitos dos valores em juízo. Deverá a parte ré, intimada da presente decisão, adequar a cobrança da quantia devida e promover a sua cobrança pela forma rotineira, mediante boleto bancário.

Por fim, entendo que índice de reajuste que deve prevalecer é o de 7% (sete por cento), que corresponde a um pouco mais do que o IGP-DI acumulado durante 2019,

Valor: R\$ 87.536,64 | Classificador: GAB - Decisão - Liminar  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Antecipada Antecedente  
GOIÂNIA - 3ª VARA CIVIL  
Usuário: PRICILA MOREIRA - Data: 05/04/2021 10:04:25



ano imediatamente anterior ao do início da Pandemia, de modo que o aluguel provisório que deverá ser cobrado é de R\$11.556,00 (onze mil, quinhentos e cinquenta e seis reais).

**Ao teor do exposto, DEFIRO a tutela de urgência, para revisar, provisoriamente, o percentual de reajuste do aluguel cobrado pela ré, fixando-o em 7% (sete por cento), arbitrando o aluguel mensal em R\$11.556,00 (onze mil, quinhentos e cinquenta e seis reais).**

Caberá à requerida emitir os boletos bancários de cobrança dos alugueres observando o valor supracitado. Por outro lado, na hipótese de a autora já ter promovido depósitos judiciais, caberá a ela promover o seu complemento, ajustando-os ao percentual ora fixado.

Promovido o depósito complementar, desde já fica DEFERIDO em prol da ré o levantamento do valor, mediante alvará.

Lado outro, com a recente pandemia mundial do vírus COVID-19 e os esforços árduos da administração, para a contenção da disseminação do vírus, ocorreu a impossibilidade de realização de audiência de conciliação presencial.

Neste contexto emergencial, em atenção ao princípio constitucional da duração razoável do processo, além dos da celeridade e da econômica processual, postergo a designação e realização da audiência de conciliação para momento processual oportuno.

Ressalto que não haverá danos às partes, as quais poderão, inclusive, apresentar minuta de acordo; ou, caso queiram, requerer a dispensa da audiência conciliatória, nos termos do art. 334 do CPC.

**Intime-se a parte autora da presente decisão, devendo promover a emenda da inicial, no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do que dispõe o inciso I do §1º do art. 303 do CPC, sob pena de extinção do processo sem julgamento de mérito.**

**Ante o caráter urgente da medida, expeça-se carta de intimação direcionada à demandada, comunicando-lhe da presente decisão e para que a cumpra fielmente, readequando a cobrança dos alugueis a que a autora encontra-se obrigada, ficando alertada das consequências decorrentes do art. 304 do CPC.**

**Saliento que a inobservância do cumprimento da presente decisão gerará autorização para que a autora consigne em juízo os valores devidos a título de aluguel, o que obviamente poderá acarretar certa demora no recebimento de tais quantias, não ficando afastada a possibilidade de imposição de reprimendas de natureza processual.**

**Uma vez promovida a emenda da inicial, a parte autora deverá promover a citação da requerida, para que ofereça contestação, caso queira, no prazo de 15 (quinze) dias, observando-se os prazos dos incisos I e II do art. 231 do CPC, sob pena de sofrer os efeitos da revelia.**

Valor: R\$ 87.536,64 | Classificador: GAB - Decisão - Liminar  
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Tutela Provisória de Urgência e Tutela Provisória de Evidência -> Tutela Antecipada Antecedente  
GOIÂNIA - 3ª VARA CIVIL  
Usuário: PRICILIA MOREIRA - Data: 05/04/2021 10:04:25

Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente

**Cláudio Henrique Araújo de Castro**

Juiz de Direito

GAB.4