



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0227594-28.2021.8.06.0001
 Apensos:
 Classe: Revisional de Aluguel
 Assunto: Liminar
 Requerente: Jaya Comercio de Alimentos Eireli & Epp (Nome Fantasia: Spoleto)
 Requerido: Riomar Shopping Fortaleza S.a.,

Conclusos.

Cuida-se de ação revisional de contrato de aluguel pelo procedimento comum, formulada por JAYA COMERCIO DE ALIMENTOS EIRELI – EPP (Domino's Pizza) em face de RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A, sob a alegação de que celebrou a renovação de contrato de locação, em 29/10/2019, de um salão comercial, de n. 3019, com prazo de vigência de 60 meses, cujo valor do aluguel mínimo é de R\$ 18.240,43, que, acrescido dos demais encargos locatícios, totaliza a importância de R\$ 26.659,89, valor com data base de março/2021.

Afirma que devido a crise sanitária decorrente da pandemia do Coronavírus, que se iniciou em 2019, a relação contratual ficou desequilibrada, o que levou a parte autora a ficar inadimplente, inadimplência esta que foi solucionada com a formulação de acordo extrajudicial para parcelamento, novação e confissão da dívida, acordo este submetido à homologação judicial cujo processo (n. 0203250-80.2021.8.06.0001) foi distribuído a este juízo, que o homologou em janeiro deste ano.

Entretanto, mesmo após a homologação do referido acordo, considerando a edição do Decreto n. 33.936 pelo Governo do Estado do Ceará, decretando novo *lockdown* em todo Estado, continua com séria dificuldade de adimplir o valor do locatício e seus encargos, eis que as medidas de restrição prejudicaram, mais uma vez, a sua atividade comercial, tendo seu faturamento reduzido em mais de 70%, com isso ficando impedida de arcar com os custos do referido contrato de locação e que deseja continuar com suas atividades, garantindo os inúmeros empregos que gera, defendendo a necessidade de intervenção do Poder Judiciário para reequilibrar a relação contratual, desestabilizada em virtude da atual situação de excepcionalidade da economia decorrente da pandemia.

Ao final, requer, em sede de tutela antecipada provisória de urgência, (i) a suspensão da exigibilidade do AMM – aluguel mínimo mensal, aluguel dobrado e

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ****Comarca de Fortaleza****34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)**

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

alteração do índice de correção do IGP-DI para o IPCA, a contar de março/2020, além da proibição de que a parte requerida inscreva seu nome ou dos fiadores em cadastros de inadimplentes, inclusive com a imposição de multa diária, e (ii) a manutenção do pagamento do aluguel percentual sobre as vendas/faturamento no percentual de 6%, encargos comuns, encargos específicos e pagamento de 20% a título de FPP - fundo de promoção, aplicado sobre o valor apurado a título de aluguel percentual, também a contar de março/2020.

É o relatório, segue a decisão.

Inicialmente, é de se observar que a parte autora não recolheu as custas processuais, tendo pleiteado a concessão dos benefícios da gratuidade judiciária, só que este juízo não vislumbra, a princípio, em especial pela sua condição pessoal e documentos anexados à exordial, bem como os valores envolvidos, que a parte autora se enquadra no conceito de hipossuficiente.

Ademais, é de se verificar que a parte autora atribuiu valor equivocado à causa, uma vez que, nada obstante a presente ação tenha sido proposta sob o rito comum, o montante da causa, por versar discussão do valor dos locatícios, deve observar os termos do artigo 58, III, da lei n. 8.245/91 (Lei de Locações), até porque é regra similar ao disposto na norma do §2º do artigo 292 Código de Processo Civil, por isso aplicando-se a regra especial ao presente processo sob rito comum, de sorte que o valor da causa deve corresponder a 12 meses de aluguel.

De qualquer forma, devido à urgência do caso, passo a analisar, desde logo, o pedido de tutela de urgência.

De início, impende consignar que a presente ação não foi ajuizada sob o rito especial da espécie típica de ação revisional de aluguel, tal como prevista na Lei de Locações. No presente caso, por força da alegada situação extraordinária de onerosidade excessiva do contrato pactuado, a parte autora postulou ação para suspensão de encargos locatícios, afastando-se, portanto, a exigência de prévia comprovação dos requisitos elencados no artigo 19 da lei n. 8.245/91, devendo o pedido ser analisado com base no Estatuto Processual Civil.

A tutela de urgência pressupõe os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, a saber, (a) a existência de elementos que evidenciam a probabilidade do direito objeto da pretensão e (b) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Na hipótese, ao compulsar os elementos informativos probantes constante dos autos, é de se observar que os pressupostos da tutela urgencial pretendida se mostram cumulativamente presentes, mas a tutela de urgência deve ser concedida apenas em parte, senão vejamos.

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ****Comarca de Fortaleza****34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)**

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

Os fatos e os fundamentos jurídicos sustentados na exordial, a saber, o desequilíbrio das cláusulas do contrato de locação causada pela crise sanitária decorrente da pandemia do COVID-19 encontram guarida, neste momento prefacial, no acervo probatório constante dos autos, demonstrando a probabilidade do direito.

A pandemia de Covid-19, declarada pela Organização Mundial de Saúde, em 11/03/2020, é fato público e notório, inclusive formalizado pelo Decreto Legislativo n. 06/2020, do Presidente da República, que estabeleceu o Estado de calamidade pública em todo o país.

A rapidez com que o vírus se propagava, aliada à ausência de um medicamento ou vacina de eficácia comprovada, a ser utilizado no tratamento da doença, levaram os Estados da Federação, no início da pandemia, a adotar medidas de isolamento social, a fim de retardarem o máximo possível o colapso do sistema público de saúde.

Com tais medidas de restrição, absolutamente necessárias, diga-se de passagem, a economia do mercado brasileiro retraiu, tendo a maior baixa dos últimos 30 anos, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), reduzindo o consumo das famílias que estão levando os comerciantes a amargar uma das maiores crises econômicas do país, crise esta verificada em todo o mundo.

No âmbito do Estado do Ceará, desde 16/03/2020, mediante o Decreto n. 33.510/2020, iniciaram-se as medidas de restrição à circulação de pessoas, ocasionando a suspensão das atividades não essenciais, inclusive as atividades comerciais.

Desde então, como bem pontuou a parte autora, as atividades consideradas não essenciais, dentre elas a atividade comercial desenvolvida pela parte, tiveram períodos de quase retorno à total normalidade, com funcionamento em horário normal, porém, considerando a chamada “segunda onda” de colapso do sistema de saúde, com o aumento exponencial de casos de pessoas infectadas, os Estados, inclusive o Estado do Ceará, editou sucessivos decretos impondo novas medidas de restrição social, com o fechamento total do comércio.

É bem verdade que a atividade comercial retornou, mas, ainda, com a imposição de inúmeras medidas restritivas, como forma de evitar a aglomeração de pessoas e, com isso, a alta disseminação do contágio pelo novo coronavírus.

Logo, tais fatos revestem-se pelas notas da excepcionalidade e imprevisibilidade e, como tal, são suficientes, como dito, ao menos em sede de cognição sumária, para se considerar presente o requisito da probabilidade do direito autoral.

Vale dizer, a crise sanitária decorrente da atual pandemia é evento fático que se enquadra, extreme de dúvida, na hipótese de força maior (CC, artigo 317), fato que autoriza a revisão das cláusulas contratuais, forte na teoria da imprevisão e onerosidade excessiva, prevista nas normas dos artigos 478 e 479 do Código Civil, e nos

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ****Comarca de Fortaleza****34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)**

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

princípios da boa-fé objetiva e da probidade, informadores dos contratos na ordem jurídico-legal brasileiro, consoante disposto na norma do artigo 422 do Estatuto Civil.

Como dito, nada obstante a reabertura gradual dos estabelecimentos comerciais, incluindo *shoppings centers*, o horário e a capacidade de atendimento seguem limitados, de modo que a procura de clientes para o consumo de seus produtos – ainda mais considerando que o poder de compra das pessoas, de modo geral, reduziu drasticamente – resta sobremaneira reduzida, a resultar em evidente redução de faturamento do comércio. Aliás, esta redução de faturamento restou manifestamente comprovada pela parte autora, consoante a documentação apresentada com a peça inicial.

No mais, é óbvio que, segundo se tem notícias (fato público e notório), a tendência é que as medidas de isolamento social e, por isso mesmo, de restrição do comércio, ainda permanecerão por um bom período de tempo, dada a intensidade da disseminação e a gravidade da doença pandêmica, além da lentidão das medidas adotadas pelo Poder Público para a vacinação da população brasileira, sendo impossível prever quando as atividades do comércio voltarão a ser exercidas em padrão de normalidade, no volume que eram no período anterior à pandemia.

Assim, considerada a data da contratação (renovação do contrato de locação), celebrado em 2019, é inegável a absoluta imprevisibilidade de ocorrência de uma crise sanitária a nível mundial, decorrente de uma pandemia, sendo de se considerar que o valor pactuado a título de aluguel e demais encargos, com base em um volume de faturamento normal (o total de vendas considerado como “normal/usual”), encontra-se manifestamente oneroso, sendo certo que tal situação extraordinária, em que pese os esforços de todos para a mitigação dos prejuízos, gerou, sem dúvida, um súbito e imprevisível desequilíbrio contratual em favor da parte autora.

Ademais, em obséquio, também, ao princípio da conservação dos contratos, é de se admitir a recomposição da base negocial para a revisão pontual do pacto, desde que presentes dois requisitos: (i) manifesta desproporção entre o valor da prestação no momento da formação e o da execução e (ii) a desproporção decorrer de motivos imprevisíveis (CC, artigo 317).

Com isso, a sindicabilidade judicial das bases negociais do contrato de locação celebrado entre as partes, no presente caso, é oportuna e adequada, a fim de reequilibrar, na medida do possível, os interesses das partes que, em dada medida, estão desajustados. A intervenção judicial, portanto, tem o propósito de evitar o enriquecimento sem causa em detrimento da parte autora, ora contratante prejudicado pelos fatos imprevistos e onerosos, porém não na extensão pretendida por ela na inicial, sob pena de se inverter a onerosidade excessiva e, com isso, subverter a base negocial do contrato em questão.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

Nesse sentido, os Tribunais de Justiça, por todo o país, têm firmado posição no sentido de reconhecer a incidência da teoria da imprevisão, em decorrência dos fatos excepcionais e imprevistos havidos por força da atual crise sanitária e, com isso, o direito das empresas comerciais à revisão dos contratos de locação, em especial para a redução do valor dos encargos locatícios, consoante os precedentes abaixo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL E PROCESSO CIVIL. TUTELA DE URGÊNCIA. DEFERIMENTO PARCIAL. REVISÃO DE ALUGUEL. CLÍNICA DE ODONTOLOGIA EM SHOPPING. DESCONTO. PANDEMIA. FORÇA MAIOR. DECISÃO REFORMADA EM PARTE.

(...).

2. É possível que se façam ajustes no contrato original firmado entre as partes, para que seja viável à locatária permanecer no imóvel honrando o pagamento, mas que o locador também não fique sem a renda proveniente do aluguel, já que não se pode impor a ele que arque sozinho com o prejuízo advindo de todo esse momento de pandemia.

3. Afigura-se razoável a readequação do percentual de desconto concedido na tutela de urgência, de 50% (cinquenta por cento) para 30% (trinta por cento) incidente sobre o aluguel firmado entre as partes.

4. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ/DF, AI 0728221-82.2020.8.07.0000, Relator Desembargador HUMBERTO ULHÔA, DJe de 27/10/2020)

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – AÇÃO REVISIONAL – INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO DE SUSPENSÃO DA CLÁUSULA QUE ESTABELECE PAGAMENTO DE ALUGUEL MÍNIMO, SENDO MANTIDO, TÃO SOMENTE, O PAGAMENTO DO ALUGUEL VARIÁVEL, CORRESPONDENTE A PERCENTUAL DO FATURAMENTO BRUTO OBTIDO – DESCABIMENTO – CLÁUSULA CONVENCIONADA LIVREMENTE POR AMBAS AS PARTES NO CONTRATO PRIMITIVO – POSSIBILIDADE, NO ENTANTO, DE REDUÇÃO DE PERCENTUAL DO VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO, A VIGORAR DESDE O VENCIDO EM ABRIL/2020 E ATÉ QUE SEJA LEVANTADA A PROIBIÇÃO À ABERTURA DAQUELE PONTO COMERCIAL - DECISÃO REFORMADA NESSE SENTIDO – RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE. Considerando-se as peculiaridades do caso, em especial o inegável impacto econômico direto na atividade comercial exercida pela locatária, em decorrência da pandemia e de seus meios de enfrentamento da emergência de saúde pública, é de se admitir a excepcional intervenção judicial no contrato para o reequilíbrio da obrigação, em aplicação, por analogia, à teoria da imprevisão prevista no artigo 317 do Código Civil, sendo razoável conceder a tutela antecipada tão somente para o fim de reduzir em 50% o valor do aluguel mínimo, com base no último aluguel pago ao locador, a vigorar desde o vencido em abril/2020 e até que seja levantada a proibição à abertura daquele ponto comercial.

(TJ/SP, 31ª Câmara de Direito Privado, AI 2114817-48.2020.8.26.0000, Relator Desembargador PAULO AYROSA, DJe de 09/07/2020)

Com isso, é de se admitir a revisão do aluguel mínimo, mas não a sua exclusão, e sim a redução de seu valor, em percentual de 50%, eis que, segundo é de se ponderar, considerando a diminuição do volume de circulação de clientes, é percentual que reequilibra a base negocial do contrato de locação, mantendo-se, no mais, os demais encargos locatícios.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

Ademais, o pedido de revisão do índice de correção aplicado ao contrato também deve ser acolhido.

O índice de correção monetária do contrato é o comumente aplicado aos contratos de locação comercial, a saber, o Índice Geral de Preços por Disponibilidade Interna (IGP-DI).

Tal índice, consoante noticiado em vários veículos de comunicação, inclusive na mídia especializada, teve alta histórica no último ano e, segundo vários estudos sobre o tema, esta alta se deu por força de variáveis – que compõem o cálculo do referido índice – imprevistas resultantes da crise de saúde mundial. Conforme as informações divulgadas pela Fundação Getúlio Vargas, em março do corrente ano (2021), o referido índice ultrapassou o percentual 30% de acúmulo de alta em relação aos últimos 12 meses, o maior percentual desde 2002, enquanto, em situação de normalidade, a sua média anual variou nos últimos anos entre 5% e 10%, próximo da variação dos índices de preços consumidor.

Nesse contexto, e diante dos fundamentos já expostos acima, é inegável que a revisão de cláusula de contrato de locação comercial que estipula a correção monetária de aluguel por índice que cresceu acima do normal, em virtude da pandemia, revela-se justa e razoável, com vistas ao imprescindível reequilíbrio contratual, considerando o flagrante impacto no valor do aluguel cobrado da parte demandante.

Para tanto, é de se admitir a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) para indexação do encargo locatício, pretendida pela parte autora, por refletir melhor a realidade da inflação no país, segundo inúmeros estudos de especialistas em economia.

Destarte, é de se acolher o pedido de substituição do IGP-DI pelo IPCA. O Tribunal de Justiça de São Paulo já se manifestou no sentido de autorizar a substituição do IGP-DI pelo IPCA, consoante o recentíssimo precedente abaixo:

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. MEDIDA LIMINAR. ORDEM DE REDUÇÃO DO VALOR LOCATIVO E DE SUBSTITUIÇÃO PROVISÓRIA DO ÍNDICE DE REAJUSTE (IGPM) PELO IPCA, EM RAZÃO DO ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA. NOTÓRIA AFETAÇÃO DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS DA AUTORA, COMO CONSEQUÊNCIA DAS MEDIDAS RESTRITIVAS IMPOSTAS PELAS AUTORIDADES SANITÁRIAS, COM VISTAS AO ENFRENTAMENTO DA PANDEMIA DE COVID-19. PLEITO DE REVOGAÇÃO. DESACOLHIMENTO. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS AUTORIZADORES DA MEDIDA DE URGÊNCIA. RECURSO IMPROVIDO.

1. Houve o reconhecimento do estado de calamidade pública e é notório que, em razão da adoção de medidas restritivas de emergência, voltadas ao enfrentamento da pandemia da covid-19, em especial o isolamento social, geraram graves consequências à autora, o que propiciou sérias dificuldades para o funcionamento de suas atividades.

2. É inegável que o fato provocou o desequilíbrio no relacionamento das partes, tornando necessária a revisão, e essa providência não pode tardar, de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

modo que se faz necessária a pronta atuação jurisdicional, para assegurar resultado efetivo.

3. Mostra-se perfeitamente viável a substituição provisória do índice de reajuste (IGPM) pelo IPCA, mais condizente com a realidade econômica, considerando que nas circunstâncias atuais, o critério de reajuste contratado se tornou injusto e implica desequilíbrio entre as partes.

(AI 2081463-95.2021.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador ANTONIO RIGOLIN, DJe 05/05/2021)

Assim, é de se admitir, também, a revisão do contrato quanto à cláusula de reajuste do aluguel, devendo incidir o IPCA, em substituição ao IGP-DI, para os reajustes anuais do contrato ocorridos no período da pandemia, salvo, como se verá nos fundamentos adiante, quanto aos meses incluídos nos termos do acordo regularmente homologado por este juízo nos autos do processo n. 0203250-80.2021.8.06.0001.

Por fim, tal revisão do contrato deverá incidir retroativamente, mas não como requer a parte autora, não podendo retroagir até março de 2020, porque alcançaria meses incluídos no acordo celebrado entre as partes e regularmente homologado por este juízo no processo n. 0203250-80.2021.8.06.0001.

Isso porque a revisão retroativa do contrato para alcançar os meses albergados no acordo homologado judicialmente implicaria em desconstituição da sentença judicial homologatória do acordo, o que é inviável em sede de ação autônoma, somente cabendo a modificação ou rescisão do julgado pelos meios legais próprios, no caso apelação ou ação rescisória, o que, aliás, na presente hipótese, sequer é possível, uma vez que as partes expressamente renunciaram ao prazo recursal e ao direito de ajuizar ação rescisória ou anulatória da sentença homologatória da transação.

Assim, tal revisão contratual deverá ser aplicada retroativamente até o mês subsequente ao último mês objeto do acordo judicial, seja para alcançar os alugueres e demais encargos vencidos e já pagos, cujos pagamentos a maior da revisão aqui concedida deverão ser compensados com os valores a serem pagos futuramente pela parte autora, seja quanto aos locatícios vencidos e não pagos, devendo estes serem recalculados, sem prejuízo da incidência sobre o montante revisado dos encargos moratórios previstos no contrato.

Para encerrar, deve a parte demandada deixar de incluir ou excluir, se já o fez, o nome da parte autora dos cadastros de inadimplentes por dívida cobrada além da revisão dos locatícios.

Enfim, é de se concluir que está presente o requisito da evidência da probabilidade do direito, mas apenas em parte, consoante a fundamentação acima.

O *periculum in mora*, por sua vez, resulta da própria natureza do interesse aqui discutido, já que a onerosidade excessiva, que implica em desequilíbrio da base negocial do contrato, certamente resulta em manifesto prejuízo para a parte autora,

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ****Comarca de Fortaleza****34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)**

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

comprometendo, sobremaneira, o custeio das despesas para desempenhar, regularmente, a sua regular atividade comercial, com evidente risco de fechamento de seu estabelecimento.

A revisão do contrato somente ao final do processo, decerto, levará a parte autora a inadimplência, resultando na rescisão contratual, fechamento do estabelecimento comercial, demissão de vários trabalhadores, danos estes, a meu ver, irreversíveis.

Por outro lado, também está presente o perigo de dano, consistente na possível inclusão do nome da parte promovente em cadastros negativos de crédito ou em cartórios de títulos e documentos para protesto, a justificar a tutela de urgência para evitar a negativação do nome da parte e, com isso, obstar a ocorrência de agravo moral decorrente desta negativação, que se explica através da noção conceitual da teoria do abalo de crédito.

Segundo a referida teoria do abalo de crédito, o crédito, na conjuntura atual, representa um bem imaterial integrante do patrimônio econômico e moral das pessoas, sejam elas comerciantes ou não, profissionais ou não, de modo que a sua proteção não pode ficar restrita àqueles em cujas atividades especulativas façam uso. O abalo de credibilidade molesta a pessoa no que se vê empenhada a sua honorabilidade, a sua imagem, reduzindo o seu conceito perante os concidadãos. O crédito (em sentido amplo) representa a nossa personalidade, e em razão de cujo conteúdo seremos bem ou mal recebidos pelas pessoas com as quais nos relacionamos nos negócios jurídicos da vida particular.

O "abalo de crédito", portanto, representa a diminuição ou supressão do conceito da pessoa ofendida perante a consideração social, na perda da credibilidade pessoal e negocial, maculando a honra da pessoa, sujeitando-a ainda a sérios constrangimentos e contratempos, inclusive para proceder ao cancelamento das restrições, o que, para uma pessoa comum, com sensibilidade aos rumores resultantes de um abalo de crédito, representaria uma forma de sofrimento psíquico, causando-lhe ainda ansiedade e intranquilidade.

Assim, firmadas tais circunstâncias, é de se concluir que o requisito do perigo de dano também restou demonstrado.

Por fim, impende ressaltar que a medida urgencial pleiteada pela parte autora não apresenta risco de irreversibilidade, na medida em que a parte autora continuará obrigada a contraprestação pela locação comercial, no moldes da revisão aqui determinada, bem como porque, mesmo uma vez revogada esta decisão, a parte demandada poderá cobrar os valores revisados, não incidindo, assim, a vedação legal do §3º artigo 300 do CPC.

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ****Comarca de Fortaleza****34ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)**

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone: (85)3492-8231, Fortaleza-CE - E-mail: for34cv@tjce.jus.br

Destarte, é forçoso reconhecer a necessidade e a utilidade da medida de urgência vindicada pela parte autora, sendo de se conceder o pedido, mas apenas em parte, nos moldes aqui delineados.

Em razão disso tudo, desde logo concedo parcialmente o pedido de tutela de urgência vindicado na exordial, para determinar a revisão do contrato de locação, para determinar, de imediato, (i) a aplicação do IPCA como índice de correção monetária dos locatícios, em substituição ao IGP-DI, para os reajustes anuais do contrato ocorridos no período da pandemia e, após recalculado o reajuste anual do contrato, com a incidência do IPCA, (ii) a redução de 50% do valor do aluguel mensal mínimo, revisão esta que deverá ser aplicada também retroativamente, seja para alcançar os alugueres e demais encargos vencidos e já pagos, cujos pagamentos a maior da revisão aqui concedida deverão ser compensados com os valores a serem pagos futuramente pela parte autora, seja quanto aos locatícios vencidos e não pagos, devendo estes serem recalculados, sem prejuízo da incidência sobre o montante revisado dos encargos moratórios previstos no contrato, ressalvados os meses incluídos no acordo regularmente homologado por este juízo no processo n. 0203250-80.2021.8.06.0001, no mais mantendo as demais obrigações e encargos contratuais, comuns e específicos, bem como para determinar à parte requerida (iii) a se abster de inscrever ou excluir, se já o fez, no prazo de 10 dias, o nome da parte autora dos cadastros de inadimplentes, por débito em desacordo com a revisão contratual aqui determinada, tudo sob pena de multa diária no valor de R\$ 5.000,00, a ser revertido em favor da parte autora.

Ademais, intime-se a parte autora para, no prazo legal, emendar a inicial e sanar as irregularidades apontadas, bem como para apresentar a documentação comprobatória da sua condição de hipossuficiente processual (CPC, artigo 99, §2º) ou, caso contrário, recolher as custas processuais, sob pena de indeferimento (CPC, artigo 321, c/c artigo 290).

Passado o prazo, retornem os autos conclusos para juízo de admissibilidade da peça exordial.

Expedientes necessários, com a máxima urgência.

Fortaleza/CE, data da assinatura digital.

Tacio Gurgel Barreto
Juiz de Direito