

4VARCIVBSB

4ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0708932-29.2021.8.07.0001

Classe judicial: REVISIONAL DE ALUGUEL (140)

AUTOR: __

REU: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

SENTENÇA

Vistos etc.

I – Relatório

__, qualificada nos autos,
ajuíza ação revisional de contrato de locação, com pedido de tutela provisória de urgência, em desfavor de MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, sociedade empresária igualmente qualificada.

A parte autora informa que, em 22/1/2020, firmou, com a requerida, contrato de locação de loja de uso comercial nas dependências do Park Shopping de Brasília, com prazo de vigência de 120 meses e aluguel mensal mínimo e reajustável no valor de R\$ 50.723,20, além do percentual de 3,5% do faturamento bruto da parte autora.

Prossegue relatando que o contrato definiu que os valores seriam reajustados pelo Índice Geral de Preço – Disponibilidade Interna (IGP-DI) e, alternativamente, pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), ambos da Fundação Getúlio Vargas.

Afirma que “os índices acumulados no período anual para fins de reajuste foram aproximadamente de 23% (vinte e três por cento) para o IGP-DI, de 25% (vinte e cinco por cento) para o IGP-M e de 5% (cinco por cento) para o IPC”.

Aduz que “a requerida impõe a aplicação do IGP-DI para o reajuste do aluguel mínimo sem levar em consideração o cenário extraordinário econômico provocado pela pandemia do COVID-19 e, ainda, o exorbitante percentual de reajuste”, de modo que “referido fato acarretou desequilíbrio contratual e onerosidade excessiva superveniente”.

Narra que “foi estabelecido, em primeiro momento, o prazo de carência pelo período de 01/02/2020 até 30/05/2020 ou a inauguração da loja, o que primeiro ocorrer. Porém, diante dos Decretos Distritais que determinaram a suspensão das atividades não essenciais e do cenário totalmente imprevisível provocado pelo COVID-19, as partes prorrogaram a carência de 01/02/2020 até 31/08/2020 ou a inauguração da loja, o que primeiro ocorrer (doc. 2)”.

Assevera que “o aluguel mínimo reajustável no ato da contratação era de R\$ 50.723,20 (cinquenta mil setecentos e vinte e três reais e vinte centavos) e passou para R\$ 62.431,59 (sessenta e dois mil quatrocentos e trinta e um reais e cinquenta e nove centavos) com a aplicação do IGP-DI – vide boleto vencimento março/2021 (doc. 5)”.



Menciona que *“exerceu suas atividades somente por 6 (seis) meses em caráter precário/mínimo, considerando a restrição de circulação para redução do contágio do coronavírus que motivou a queda no faturamento, fato que impossibilitou o retorno financeiro planejado e/ou esperado no momento da celebração do contrato com a requerida”*.

Sustenta ser *“inquestionável que o reajuste do contrato a partir do IGP-DI é exorbitante, não reflete o cenário econômico real e causa desequilíbrio na relação entre as partes”* e que o reajuste pelo IGP-M também *“provoca desequilíbrio na relação contratual, apresenta onerosidade excessiva à parte autora, dá causa ao enriquecimento ilícito e fere o princípio da função social do contrato”*.

Tece considerações jurídicas acerca da aplicabilidade, na hipótese, das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva, dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

Requer, assim, a concessão da tutela provisória de urgência, para: i) determinar que o reajuste contratual seja feito pelo IPC sobre o valor do aluguel mínimo reajustável; ii) autorizar a consignação judicial dos pagamentos mensais com correção pelo IPC ou determinar que a requerida emita boletos para pagamentos nesses mesmos termos; iii) declarar a não incidência de multa, correção monetária, juros e demais encargos moratórios do aluguel mínimo reajustável em aberto referente a março/2021.

No mérito, pugna pela confirmação da tutela provisória, *“com a determinação do IPC para reajuste do aluguel mínimo do contrato de forma definitiva, ou para ser aplicado no ano de 2021, ou aplicação do IPC para o reajuste contratual pelo período em que se mantiver exorbitante os índices IGP-DI e IGP-M, ou ainda a aplicação do IPC até permanecer a restrição de circulação de pessoas como medida protetiva a contaminação do coronavírus”*.

A inicial veio instruída com documentos.

A decisão de ID 86710390 postergou a análise do pedido de tutela provisória de urgência para momento posterior à apresentação de defesa pela requerida.

Em ID 87158708, a autora aditou a petição inicial, para também requerer o seguinte: *“Caso não seja deferida a tutela de urgência e o pedido de mérito com a determinação de aplicação do IPC para reajuste do aluguel seja deferido na sentença, requer que a Ré seja condenada a devolver os valores pagos a maior durante todo o período de trâmite processual, com acréscimo de juros e correção monetária, na forma da Lei”*.

Os embargos de declaração opostos em ID 87158699 foram acolhidos pela decisão de ID 87241746, oportunidade em que se deferiu a tutela provisória de urgência, para determinar a modificação do índice de correção (reajustamento) do aluguel previsto na cláusula 4.2, devendo ser substituído o IGP-DI pelo IPC. Por consequência, autorizou-se a consignação judicial do valor do aluguel, conforme postulado no item “d” do parágrafo 79 da petição inicial (de ID 86699150, p. 14).

Devidamente citada, a ré ofertou contestação em ID 89278706, na qual, inicialmente, teceu considerações sobre as medidas que adotou visando à redução danos decorrentes da pandemia, inclusive redução dos custos dos lojistas.

No mérito, requereu a improcedência dos pedidos, argumentando que: i) *“o contrato firmado entre as partes ao longo de seu relacionamento empresarial foi celebrado com base na ampla liberdade de contratação (art. 421, CC), respaldados pelos princípios de probidade e boa-fé contratual (art. 422, CC) e com esteio na autonomia e livre iniciativa das instituições privadas (art. 170, CF/1988), cuja revisão judicial somente pode ocorrer de maneira excepcional e limitada (art. 421-A, CC)”*; ii) em se tratando de *“contrato atípico de locação comercial em shopping centers, devendo, portanto, prevalecerem ‘as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos’, conforme disposto pelo art. 54, da Lei n. 8.245/1991, Lei de Locações”*; iii) *“assim como as demais cláusulas, a escolha do IGP-DI como índice de correção que atualiza o contrato foi livremente convencionado entre as partes para preservar o equilíbrio contratual, incorrendo um plus ao crédito, mas um minus que se evita”*; iv) *“não há que se falar em desequilíbrio contratual em razão do natural reajuste do aluguel com o índice de correção*



monetário previamente pactuado de forma livre pelos contratantes, especialmente porque não possui condições de macular a continuidade da atividade do lojista”; v) as teses da autora, “além de serem alegações absolutamente genéricas, de flagrante apelo emotivo, sequer foi acostado aos autos prova razoável para justificar a intervenção do judiciário nas cláusulas contratuais livremente pactuadas entre as partes (art. 373, inciso I do CPC)”;

vi) apenas na impossibilidade de se aferir o IGP-DI (item 7 e cláusulas 4.2, 4.3, 4.4 do contrato original), seria aplicado, sucessivamente o IGP-M e o IPC;

vii) “em 29/5/2020, mais de 3 meses após a primeira suspensão parcial de funcionamento do shopping, as partes negociaram um aditamento contratual para, como dito, manter o equilíbrio da relação locatícia (doc. 13) e já considerando os efeitos da pandemia que eram amplamente conhecidos”;

viii) “para tanto, foi estendida por mais 93 dias ou até a inauguração da loja, a carência na obrigatoriedade do pagamento do aluguel e encargos – item 3.1 do aditamento contratual –, bem como, no intuito de conferir fôlego financeiro à locatária, estabeleceram que, entre 1º/9/2020 e 31/12/2020, a locatária estaria isenta do pagamento do aluguel mínimo, sendo devido apenas o aluguel percentual – itens 3.2 e 3.2.1 do aditamento contratual”;

ix) “nesse mesmo instrumento, após amplo diálogo quanto aos termos do contrato, também foi pactuado que as obrigações originais seriam restabelecidas a partir de 1º/1/2021 (item 3.2.2 do termo aditivo), bem como foi ratificada a legalidade das suas demais cláusulas, entre elas a que previa o reajuste do aluguel pelo IGP-DI, em que pese o já sabido avanço do índice de correção decorrente dos reflexos da pandemia na economia de um modo geral – cláusulas 4.2, 4.3 e 4.4 do contrato original e item 4.3 do aditamento contratual”, de modo que não a parte não poderia alegar que o evento que redundou na alta do índice de reajuste era imprevisível;

x) “foi conferido à autora, sem qualquer contrapartida, o benefício de R\$ 258.536,21, no valor do aluguel que deveria ser cobrado, conforme os termos do contrato original. Ou seja, 49,35% a menos do que deveria ter sido pago, caso o shopping não tivesse realizado, sem intervenção judicial, as concessões contratuais”;

xi) a aplicação do IGP-DI não torna a obrigação da parte autora excessivamente onerosa, notadamente porque o aluguel mensal, já considerando o reajuste contratual, equivale a 6,69% do faturamento da requerente no mês de fevereiro/2021;

xii) o IPC não representa a realidade das partes e os custos do setor de *shopping center*, sendo o IGP-DI o índice mais adequado para medir a inflação e a recomposição do equilíbrio contratual nos contratos de locação.

A peça de defesa veio acompanhada de documentos.

Em ID 91027396, noticiou-se a concessão de efeito suspensivo ao agravo de instrumento interposto pela requerida.

Réplica em ID 91755976.

É a síntese do necessário.

Decido.

II - Fundamentação

Procedo ao julgamento antecipado de mérito, pois não há necessidade de produção de outras provas (art. 355, I, do Código de Processo Civil).

Estão presentes os pressupostos processuais e as condições da ação. Constato, ainda, que esta ação foi regularmente processada, com observância do rito previsto em lei, razão por que não há nulidade ou irregularidade a ser sanada por este Juízo.

Não há preliminar ou questão processual pendente de análise pelo Juízo, motivo pelo qual avanço ao exame do mérito.

Inicialmente, registro que não há controvérsia acerca da existência relação jurídica havida entre as partes – contrato de locação comercial de loja de *shopping center*.

É igualmente incontroverso que o contrato celebrado entre as partes previu o IGP-DI como índice de correção dos alugueres mensais, conforme cláusula 4.2 do instrumento contratual de ID 86699156.



As partes controvertem, isto sim, acerca da possibilidade jurídica de alteração do índice contratualmente estipulado para reajuste dos alugueres mensais - IGP-DI – pelo IPC.

Para tanto, a parte autora sustenta tese no sentido de que o contexto da pandemia e a consequente alta do IGP-DI são eventos extraordinários, imprevisíveis e que tornam a execução do contrato excessivamente onerosamente para ela.

Delineadas essas premissas, tenho que os pedidos iniciais são improcedentes.

Não há dúvida de que a pandemia decorrente do novo coronavírus se caracteriza como evento extraordinário e imprevisível.

Porém, a aplicação da teoria da onerosidade excessiva (art. 478 e seguintes do Código Civil), com a consequente resolução ou revisão do contrato, pressupõe que, além do caráter extraordinário e imprevisível do evento, a prestação de uma das partes se torne excessivamente onerosa e gere extrema vantagem para o outro contratante.

Nesse sentido, o art. 478 do Código Civil estatui que: *“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”* (sem destaques no original).

Na hipótese, embora a alta considerável do IGP-DI seja fato notório e tenha o poder de impactar a prestação da parte autora, não se pode afirmar que tal situação acarretará extrema vantagem para a parte requerida, notadamente porque a incidência do referido índice visa tão somente a recompor os valores inicialmente acordados, sem que haja incremento do ganho real pela requerida, ainda que o índice tenha alcançados patamares bastante elevados.

Saliento que a escolha do IGP-DI, de forma preferencial ao IPG-M e ao IPC, está inserida na liberdade contratual e autonomia da vontade das partes, às quais compete definir o índice que melhor reflita a natureza e as particularidades do negócio por elas desenvolvido.

Nessa linha, o art. 54 da Lei nº 8.245/1991 prevê que, *“nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei”*.

Ressalte-se, aliás, que a aplicação da regra da disposição prevista no § 1º do art. 69 da Lei nº 8.245/1991 apenas se revela possível a pedido do locador, e não do locatário, motivo por que, também nesse particular, não procede a alegação autoral.

Portanto, havendo expressa previsão contratual quanto ao índice de correção a ser aplicado e não estando presentes os requisitos declinados no art. 478 do Código Civil, não há que se falar em substituição do IGP-DI.

Sob outra perspectiva, importa registrar que a parte autora, em suas alegações iniciais, vincula, ainda que em certa mediata, a alta extraordinária do IGP-DI à pandemia decorrente do novo coronavírus.

Porém, é mais do que sabido que o efeito inflacionário exteriorizado na expressiva alta do índice questionado decorre de uma série de fatos – tais como alta dos valores das commodities, eventos climáticos e etc -, não sendo possível promover uma vinculação direta e imediata da alta do índice com a pandemia e a consequente interrupção/suspensão temporária das atividades da parte autora.

Especificamente sobre os efeitos diretos da pandemia no exercício das atividades da parte autora, sobreleva notar que, com o advento da pandemia e a restrição das atividades comerciais desenvolvidas em *shoppings centers* do Distrito Federal, as partes promoveram uma série de repactuações contratuais, visando à adaptação temporária das obrigações da autora ao cenário de pandemia.



Nesse contexto, o aditamento contratual documentado em ID 86699158 e celebrado entre as partes em 29/5/2020 prorrogou (i) o prazo de carência para a realização das obras por mais 93 dias e (ii) o prazo de isenção do aluguel mínimo reajustável por mais quatro meses, de 1/9/2020 a 31/12/2020, ficando expressamente estabelecido que, a partir de 1/1/2021, as condições inicialmente pactuadas seriam restabelecidas.

A repactuação contratual, nos termos anteriormente descritos, foram suficientes para mitigar os efeitos da pandemia no exercício da atividade empresarial da autora, considerando, nesse particular, o princípio da autonomia da vontade e o fato de que as atividades de *shopping center*, no Distrito Federal, foram restabelecidas ainda na vigência da isenção dos alugueres mensais concedida à requerente.

Por todas essas razões, a improcedência dos pedidos iniciais é medida que se impõe.

III - Dispositivo

Ante o exposto, julgo improcedentes os pedidos e, por consequência, revogo a tutela provisória de urgência deferida em ID 87241746.

Nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, resolvo o mérito da demanda.

Condeno a requerente ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, conforme regra prevista no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Oficie-se ao Eminentíssimo Desembargador JAMES EDUARDO OLIVEIRA, relator do Agravo de Instrumento nº 0711408-43.2021.8.07.0000, a fim de cientificar Sua Excelência da prolação desta sentença.

Após o trânsito em julgado, não havendo requerimento, arquivem-se os autos.

Sentença proferida em atuação junto ao Núcleo Permanente de Gestão de Metas do Primeiro Grau NUPMETAS-1 e registrada eletronicamente nesta data.

Publique-se.

Intimem-se.

BRASÍLIA, DF, 9 de agosto de 2021 21:19:01.

ROBERTO DA SILVA FREITAS

Juiz de Direito Substituto

