



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
19ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI
Rua Mateus Leme, 1142 - 8º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010

Autos nº. 0021406-24.2021.8.16.0001

Processo: 0021406-24.2021.8.16.0001
Classe Processual: Revisional de Aluguel
Assunto Principal: Locação de Imóvel
Valor da Causa: R\$113.161,20
Autor(s): ● -----
Réu(s): ● -----
● -----
● -----

1. Trata-se de ação revisional de aluguel, através da qual a Autora MC3T COMÉRCIO DE CONFECÇÕES EIRELI pretende liminarmente a redução do aluguel mensal pago aos Réus, em razão da crise decorrente da pandemia de Covid-19 e do aumento desproporcional dos valores pela utilização contratual do IGP-M, postulando sua substituição pelo IPCA.

Pois bem.

2. Declarada pela Organização Mundial da Saúde em março/2020 e perdurando até o momento atual, a pandemia de Covid-19 notoriamente contribuiu para a crise econômica do país, já que as atividades comerciais não essenciais vinham funcionando em alternados períodos de fechamento e abertura, com restrições.

Portanto, é inegável que a crise atingiu de forma geral a sociedade, neste particular. Em consequência, também sofreu alterações o setor imobiliário, já que o aumento da crise fez com que os índices econômicos utilizados nas atividades comerciais sofressem alterações. Não difere o caso dos autos, no qual há prova de que as partes, desde o início da relação contratual - em 2018 - utilizaram o IGP-M para o reajuste anual dos alugueis mensais pagos pela Autora aos Réus.

Ocorre que referido índice, cuja média mensal era de 0,55% de aumento, teve, em junho/2020, uma alta de 1,56%. Desde então, o índice seguiu em alta, resultando num acúmulo no ano de 2020 na monta de 21,968% - o maior desde dezembro de 2002 - sendo indiscutível que tamanha variação impacta o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos em curso. Outrossim, o ano de 2021 acumula uma alta de 17,78% no índice [1].

Dispõe o artigo 68, II, "b" da Lei nº 8.245/91, que: "ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: (...) b) em açã o proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente" (sem grifos no original).

Estabelecida esta premissa, é necessário analisar se a autora preenche os requisitos legais para fazer jus à tutela de urgência pretendida, previstos no art. 300 do CPC, *in verbis*: "houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo", isto é dizer, o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*.

No caso dos autos, entendo presentes os requisitos mencionados.

A probabilidade do direito, pelas razões elencadas acima, ante a crescente desproporcional no valor causada pela oscilação do IGP-M no último ano e a crise advinda da pandemia, sendo plausível a substituição pelo IPCA.

Ademais, o TJPR já decidiu no sentido de que o IPCA é o indexador que melhor reflete a inflação no Brasil (TJPR - 16.^a Câmara Cível - autos n. 0005591-38.2016.8.16.0170 - Toledo - Rel.: Dsembargador Lauro Laertes de Oliveira - 27.06.2018).

Já o perigo na demora, consiste na necessidade de restabelecimento do equilíbrio contratual, até que haja decisão definitiva sobre o mérito da questão. Em igual sentido, é o recente entendimento do TJPR:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL COM PEDIDO LIMINAR DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. RECURSO DO RÉ. 1. TUTELA DE URGÊNCIA. ART. 300 DO CPC. REQUISITOS. FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA. PRESENÇA. - Para a concessão da tutela de urgência, na forma do art. 300 do CPC, faz-se imprescindível a comprovação da presença dos requisitos atinentes à probabilidade do direito (fumus boni iuris) e ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (periculum in mora). - Presentes os requisitos legais, há que se manter a tutela de urgência concedida em favor do agravado, preservando-se a decisão proferida no Juízo a quo. 2. CONTRATO DE LOCAÇÃO. REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL. CABIMENTO. FORÇA MAIOR. ART. 393 DO CPC. EQUILÍBRIO CONTRATUAL. IMPORTÂNCIA FIXADA. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. - Na forma do 393 do Código de Processo Civil, justifica-se a redução do valor cobrado à título de aluguel quando se evidencia situação de caso força maior, que se observa, indiscutivelmente, em tempos de pandemia. - A concessão da tutela de urgência, no caso, visa ao restabelecimento do equilíbrio contratual, observando-se que a importância atribuída ao aluguel atenta aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Agravo de instrumento não provido. (Agravo de Instrumento n. 0067679-98.2020.8.16.0000)

Desse modo, levando em consideração dois princípios pilares do ordenamento jurídico, dentre eles a razoabilidade e proporcionalidade, em consonância com o que dispõe o artigo 68, II, "b" da Lei nº 8.245/91, o deferimento da liminar é medida que se impõe.

Frisa-se que o valor estipulado como aluguel à parte autora é meramente provisório, podendo ser alterado após a produção de prova pericial ou mesmo por ocasião da prolação da sentença.

3. Destarte, com fulcro no artigo 300, do CPC, **defiro a liminar** pleiteada para substituir pelo IPCA o índice de correção monetária utilizado no contrato de locação firmado entre as partes, o qual será devido a partir da citação, sem prejuízo de eventual revisão caso haja pedido fundamentado por parte das rés.

4. Intimem-se os requeridos, por via postal, para que promovam no prazo de 15 dias a emissão de documentos bancários com o valor atualizado do aluguel. O destino dos valores depositados em Juízo será objeto de análise após eventual habilitação dos Réus nos autos.

5. Considerando o atual momento em que atravessa o país e o mundo, mais precisamente a Pandemia de Covid-19, bem como que a realização da audiência de conciliação virtual exige a prévia manifestação das duas partes, deixo de designá-lo neste momento. Isso, entretanto, não causa prejuízo a qualquer das partes, uma vez que o ato poderá ser praticado posteriormente, no curso do processo.

6. Cite-se a parte ré para apresentação de resposta, em 15 dias, sob pena de revelia.



a) Considerando a opção da parte autora ao "Juízo 100% Digital", na forma da Resolução nº 345 de 09/10/2020 do CNJ, o ato de convocação e ciência da parte ré deverá ocorrer através do(s) endereço(s)

PROJUDI - Processo: 0021406-24.2021.8.16.0001 - Ref. mov. 24.1 - Assinado digitalmente por Carolina Marcela Franciosi Bittencourt:1754928/01/2022: CONCEDIDA A MEDIDA LIMINAR. Arq: Decisão

eletrônico(s) informado(s) pela parte autora na exordial, visto que a prática dos atos processuais se darão na forma **exclusivamente** eletrônica e remota/virtual (art. 1º, §1º da Resolução nº 345 de 09/10/2020 do CNJ).

b) Inexistindo informação quanto ao meio eletrônico pertencente à parte ré e/ou este não corresponda àqueles indicados no art. 2º da Instrução Normativa nº 073/2021-CGJ, a parte autora deverá ser intimada para, no prazo de 05 (cinco) dias, informá-lo.

c) Caso a parte autora deixe de informar o endereço eletrônico válido da parte ré, a Secretaria, após certificação nos autos, procederá a citação e intimação da parte ré, por carta, ou na sua inviabilidade, nas demais formas previstas no art. 246, §1º-A, do CPC, fato este que não inviabilizará a tramitação do processo mediante "Juízo 100% Digital" – art. 1º, §2º da Resolução nº 345 de 09/10/2020 do CNJ.

d) Havendo retratação da parte autora, antes da citação da parte ré, quanto à escolha do "Juízo 100% Digital", após certificação nos autos pela Secretaria, o processo prosseguirá, mediante citação e intimação da parte ré através das demais formas previstas no CPC, no entanto, a prática dos demais atos processuais deverão ser realizados de acordo com os Decretos Judiciários nº 400/2020 e nº 451/2021 do TJPR, em razão da pandemia da COVID-19.

e) No cumprimento dos atos em questão, a Secretaria deverá atender o rito constante dos arts. 5º e 6º da Instrução Normativa nº 073/2021-CGJ, com posterior certificação nos autos, a fim de, então, confirmar a identidade da parte, o dever de atualização dos contatos eletrônicos, bem como a tomada de conhecimento (confirmação e recebimento) da comunicação.

f) Na ausência de confirmação (da identidade e/ou do recebimento dos atos), no prazo de 03 (três) dias úteis – contados do recebimento da convocação/ciência, na forma do art. 246, §1º-A, do Código de Processo Civil, implicará a realização do ato via correspondência, com aviso de recebimento, ou na sua inviabilidade, nas demais formas previstas no art. 246, §1º-A, do CPC, o que, por outro lado, não descaracterizará a tramitação do processo no âmbito do "Juízo 100% Digital" – art. 1º, §2º da Resolução nº 345 de 09/10/2020 do CNJ.

g) Ainda, a parte ré deverá ser advertida quanto à possibilidade de se opor à escolha do "Juízo 100% Digital", que poderá ocorrer até sua primeira manifestação no processo, a teor do que dispõe o art. 3º, §1º, da Resolução nº 345 de 09/10/2020 do CNJ.

h) Ressalte-se, ademais, que as partes só poderão se retratar da escolha do "Juízo 100% Digital", uma única vez e até a prolação da sentença, preservando todos os atos anteriormente praticados (art. 3º, §2º, da Resolução nº 345 de 09/10/2020 do CNJ).

i) Em todas as hipóteses de inviabilidade de se prosseguir com a citação por meio eletrônico acima descritas, a parte autora deverá ser intimada para, no prazo de 05 (cinco) dias, informar o endereço atualizado da parte executada, caso não conste da inicial.

7. Fica a parte ré advertida que, a ausência de resposta no prazo legal implicará na revelia, presumindo-se verdadeira a matéria fática apresentada pela parte autora na petição inicial (CPC, art. 344).

8. Decorrido o prazo para contestação, intime-se a parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias: *I*– havendo revelia, informar se quer produzir outras provas ou se deseja o julgamento antecipado; *II*– havendo contestação, apresentar réplica, inclusive com contrariedade e juntada de provas relacionadas a eventuais questões incidentais; *III*– em sendo formulada reconvenção com a contestação ou no seu prazo, apresentar resposta à reconvenção.

9. Servirá a presente, assinada digitalmente e devidamente instruída, como mandado ou carta precatória.



10. Defiro os benefícios da assistência judiciária gratuita à autora.

Intimações e diligências necessárias.



Curitiba, 28 de janeiro de 2022.

Carolina Marcela Franciosi Bittencourt

Juíza de Direito Substituta

[1] Disponível em: <https://meulugar.quintoandar.com.br/igp-m-reajuste-de-aluguel/>

Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2275102>

Disponível em

<https://www.cnnbrasil.com.br/business/igp-m-indice-de-reajuste-do-aluguel-encerra-2021-com-alta-acumulada-d>