



22/06/2022

Número: **8013226-40.2021.8.05.0080**

Classe: **RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO**

Órgão julgador: **5ª V DE FEITOS DE REL DE CONS. CÍVEL E COMERCIAIS DE FEIRA DE SANTANA**

Última distribuição : **20/08/2021**

Valor da causa: **R\$ 105.144,72**

Assuntos: **Locação de Imóvel**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado
----- COMERCIO DE CALCADOS E ACESSORIOS LTDA - EPP (AUTOR)		MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS (ADVOGADO)
----- COMERCIO DE CALCADOS E ACESSORIOS EIRELI (AUTOR)		MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS (ADVOGADO)
CONDOMINIO SHOPPING ----- (REU)		
Documentos		
Id.	Data da Assinatura	Documento
20679 5602	14/06/2022 17:45	Decisão <u> </u>
		Tipo
		Decisão

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Feira de Santana

5ª Vara dos Feitos de Rel. de Cons. Cíveis e Comerciais

Rua Cel. Álvaro Simões, s/n, Fórum Des. Filinto Bastos, Queimadinha - CEP 44001-900, Feira de Santana-BA

Fone: 75 3602-5942 e-mail: fsantana5vfrccomerc@tjba.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 8013226-40.2021.8.05.0080

Classe - Assunto: RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO (137) - [Locação de Imóvel]

Polo ativo: AUTOR: ----- COMERCIO DE CALCADOS E ACESSORIOS LTDA - EPP, ----- COMERCIO DE CALCADOS E ACESSORIOS EIRELI

Vistos etc.

----- COMÉRCIO DE CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI EPP e ----- COMÉRCIO DE CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI EPP, por meio de seu advogado, propôs ação renovatória e revisional de contrato de locação comercial em face de CONDOMÍNIO SHOPPING -----, devidamente qualificado, aduzindo, em síntese que celebrou com o réu, em 17 de abril de 2017, contrato de locação comercial do imóvel integrante do Shopping Center localizado na Av. -----, nº -----, nesta cidade, tendo como objeto o espaço comercial nº -----, com 62,35 m²; com prazo de vigência de 60 meses, iniciando em 01/05/2017 e terminando em 30/04/2022, pactuando-se o aluguel mínimo ajustável no montante de R\$ 8.105,50, com percentual em 5% e majorações de 7,58% a partir do 25º mês e 7,25% a partir do 49º mês, além do reajuste pelo IGP-DI nos meses de maio, elevando-se o aluguel mensal para R\$ 8.762,06 no ano de 2021, causando grande onerosidade, tendo em vista que atualmente a operação chegou ao total mensal variável de R\$ 20.000,00.

Alude que a situação de pandemia de Covid-19 ocasionou diminuição drástica das vendas, sendo visível a desproporcionalidade entre os valores locatícios e a atual realidade financeira, sendo necessária uma reavaliação por meio de perícia.

Assevera que, em razão da situação econômica que se vivencia, o IGP-DI registrou acumulação de 36,53% em 12 meses, saltando o aluguel mínimo de R\$ 7.215,81 para o montante de R\$ 8.762,06.

Pugnou pelo deferimento de tutela de urgência, para que seja alterado o reajuste pelo IGP-DI para IPCA.

Sucinto relato. Decido.

Trata-se de pedido de tutela de urgência, disciplinado no art. 300 do Código de Processo Civil, que deverá ser concedida "*quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*".

Cumpre pontuar que a finalidade básica da correção monetária é preservar o poder aquisitivo da moeda diante da sua desvalorização nominal provocada pela inflação.

No caso dos autos, a discussão acerca do índice de correção monetária aplicável se dá no âmbito de um contrato de locação do imóvel não residencial firmado entre as partes, no qual fora estabelecida a utilização do índice do "IGP-DI", para os reajustes anuais do aluguel.

Na espécie, é inegável, pois público e notório, que o IGP-DI, sobretudo no período da pandemia do novo Coronavírus (COVID-19), não tem representado adequadamente a desvalorização da moeda, na medida em que, por este índice, nos últimos doze (12) meses, verificou-se um aumento de quase quarenta por cento (40%) na atualização de valores, o que, certamente, não corresponde à atual realidade inflacionária do país.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL NÃO RESIDENCIAL ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATADO - IGP-M/FGV - ONEROSIDADE EXCESSIVA PARA O LOCATÁRIO - VANTAGEM INJUSTIFICÁVEL PARA O LOCADOR - DESCONFORMIDADE COM ÍNDICE DE INFLAÇÃO - RECONHECIMENTO - ALTERAÇÃO - UTILIZAÇÃO DE OUTRO ÍNDICE DE REAJUSTE PREVISTO NO CONTRATO - IPCA - POSSIBILIDADE - PANDEMIA - EVENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISTO - PRINCÍPIOS - FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO PRESERVAÇÃO DA EMPRESA - OBSERVÂNCIA NECESSÁRIA - ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA QUE SE IMPÕE.

- O reajuste do valor do aluguel tem por objetivo recompor o valor originalmente estabelecido no contrato de locação, logo, se o índice de reajuste contratado - IGP-M/FGV - encontra-se em clara desconformidade com o índice de inflação do período, mostrando-se excessivamente oneroso para o locatário, e, via de consequência, exageradamente vantajoso para o locador, justifica-se a sua substituição por outro índice também previsto no contrato, qual seja, IPCA/IBGE, haja vista a inafastabilidade dos princípios da função social do contrato e da preservação da empresa.

- A pandemia de Covid-19 pode ser considerada como evento imprevisível e extraordinário, em matéria de contratos, o que dá aplicabilidade à teoria da imprevisão e autoriza a alteração do que fora originalmente estabelecido entre as partes, haja vista que o impacto dela decorrente culminou em desequilíbrio em diversos setores da economia e da sociedade, dentre eles, o comércio varejista de produtos, que é a atividade econômica desenvolvida pelo locatário.

- Reforma da decisão agravada que se impõe. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.21.126037-7/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira , 18^a CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/09/2021, publicação da súmula em 14/09/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE (IGP-M) PARA O IPCA. INSURGÊNCIA. PARCIAL ACOLHIMENTO. PRESENÇA DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 300 DO CPC/15. SIGNIFICATIVA ALTA DO IGP-M/FGV EM 2020. QUEDA DO FATURAMENTO EM FUNÇÃO DOS EFEITOS CAUSADOS PELA PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS. PROVÁVEL DESEQUILÍBRIOS CONTRATUAIS NA MANUTENÇÃO DO VALOR VIGENTE. EQUALIZAÇÃO DO RISCO E DO ÔNUS ENTRE OS CONTRATANTES. FIXAÇÃO PROVISÓRIA DO ÍNDICE PELA MÉDIA DO IPCA E IGP-M. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - 17^a C.Cível - 0020062-11.2021.8.16.0000 - Londrina - Rel.: DESEMBARGADOR NAOR RIBEIRO DE MACEDO NETO - J. 25.10.2021).

Portanto, por ora, considerando os princípios do equilíbrio contratual e da viabilidade de manutenção do contrato, bem como a função social dos contratos, conclui-se que, para o presente caso e no presente momento processual, realmente, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) mostra-se como sendo o que melhor reflete a reposição do valor real da moeda, sendo, portanto, o mais adequado para a atualização monetária.

Assim, caracterizada a presença de elementos que evidenciam a probabilidade do direito, o perigo de lesão grave e de difícil reparação ao direito da parte, e não havendo, ainda, risco de irreversibilidade da medida, é de ser deferida a antecipação dos efeitos da tutela tal como requerido na exordial.

Ante o exposto, **defiro a tutela provisória** requerida, de modo a estabelecer, em caráter precário, a substituição do índice de correção monetária contratual (IGP-M) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), até ulterior deliberação deste juízo.

Considerando a inexistência de Núcleo de Conciliação e Mediação estruturado nesta Unidade, e tendo em vista que a audiência de conciliação prévia, além de não ser indispensável, neste juízo tem se mostrado inoperante a sua designação sem a expressa manifestação das partes, em homenagem ao princípio da celeridade processual, deixo de designar audiência de conciliação neste momento inicial, sem prejuízo de fazê-lo posteriormente, caso as partes manifestem interesse e viabilizem a realização de forma virtual.

Cite-se e intime-se a parte ré para, querendo, contestar a ação, no prazo legal de 15 dias úteis, sob pena de revelia, oportunidade em que deverá dizer se tem proposta de acordo e, do contrário, motivadamente, especificar quais provas pretende produzir, sob pena de indeferimento. A parte ré fica alertada de que, não sendo contestada a ação, presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato articuladas na inicial.

Cumpra-se, com urgência, sob as penas da Lei.

Intime-se.

O PRESENTE DESPACHO VALE COMO MANDADO DE INTIMAÇÃO E CITAÇÃO.

Feira de Santana-BA, 14 de junho de 2022.

Antonio Gomes de Oliveira Neto

Juiz de Direito