



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA - UFSC
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO PROFISSIONAL EM DIREITO – PPGPD
MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITO

Talita Weber Dias

**REVISÃO E SUSPENSÃO DE ALUGUEIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS EM
CONTRATOS DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAIS NA PANDEMIA DO
CORONAVÍRUS NO ESTADO DE SANTA CATARINA**

Florianópolis – SC

2022

Talita Weber Dias

**REVISÃO E SUSPENSÃO DE ALUGUEIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS EM
CONTRATOS DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAIS NA PANDEMIA DO
CORONAVÍRUS NO ESTADO DE SANTA CATARINA**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação
Profissional em Direito - PPGPD da Universidade
Federal de Santa Catarina para a obtenção do título de
Mestre em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Guilherme Henrique Lima Reinig

Florianópolis – SC

2022

Talita Weber Dias

**REVISÃO E SUSPENSÃO DE ALUGUEIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS EM
CONTRATOS DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAIS NA PANDEMIA DO
CORONAVÍRUS NO ESTADO DE SANTA CATARINA**

O presente trabalho em nível de mestrado foi avaliado e aprovado por banca examinadora composta pelos seguintes membros:

Prof.(a) Dr. Guilherme Henrique Lima Reinig
Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

Prof.(a) Rafael Peteffi da Silva, Dr.(a)
Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC

Prof.(a) Mark Pickersgill Walker, Dr.(a)
Universidade Federal de Pelotas - UFPEL

Certificamos que esta é a **versão original e final** do trabalho de conclusão que foi julgado adequado para obtenção do título de mestre em Direito.

Coordenação do Programa de Pós-Graduação

Prof.(a) Dr. Guilherme Henrique Lima Reinig
Orientador(a)

Florianópolis, 2022

AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente a Deus, pela oportunidade de estar viva e aperfeiçoando constantemente a minha vida profissional. Agradeço ao meu esposo e a toda minha família pelo apoio e paciência na minha dedicação profissional. Agradeço ao meu orientador, Prof.(a) Dr. Guilherme Henrique Lima Reinig, pela excelente orientação durante o período acadêmico. Agradeço aos meus colegas, ao corpo docente, à instituição e ao Tribunal de Justiça de Santa Catarina pelo excelente programa oferecido, o que me possibilitou o desafio de me tornar Mestre em Direito.

RESUMO

Nesta dissertação, a partir da utilização de material bibliográfico e de pesquisa jurisprudencial, colheu-se informações acerca das interferências da pandemia por COVID-19 nos contratos de locação comercial, no Estado de Santa Catarina. Para esta finalidade, foram apresentadas as fundamentações autorizadoras da revisão contratual já existentes no Código Civil e na Lei de Locações e quais as soluções utilizadas pelos magistrados quando das decisões liminares da temática. Além disso, foram colhidas diversas decisões proferidas no período entre março de 2020 e dezembro de 2021, a fim de ilustrar os resultados práticos da pandemia neste tipo contratual. Por fim, foram feitas análises comparativas entre as decisões, foi observada se houve, ou não, uniformização em relação à temática, bem como se houve afronta ao acesso à justiça e à segurança jurídica, respondendo o problema de pesquisa. O desfecho revelou uma grande preocupação dos julgadores catarinenses quando da interferência do Poder Público na autonomia contratual, tendo em vista o grande respeito a cada caso concreto, impossibilitando uniformização de entendimento, diante da diversidade de situações.

Palavras-chave: Contrato de locação. Locação Comercial. Pandemia. Coronavírus. Segurança Jurídica. Acesso à Justiça.

ABSTRACT

In this dissertation, based on the bibliographic material and jurisprudential research, information was collected about the interference of the COVID-19 pandemic in commercial lease contracts in the State of Santa Catarina - Brazil. Of this purpose, the authorized foundations of the Civil Code and the contractual review of the existing Lease Law were presented, as well as the solutions used by magistrates in making preliminary decisions on the subject. In addition, several decisions that were taken between March 2020 and December 2021 were exposed in order to illustrate the practical results of the pandemic in this type of contract. Finally, comparative analyses were made between the decisions, and it was observed whether or not, there was standardisation in relation to the case, as well as whether there was an affront to access to justice and legal security, answering the research problem. The closure revealed a great concern of Santa Catarina judges when the Public Power interferes in contractual autonomy, in view of the great respect for each specific case, making it impossible to standardize legal understanding, in face of the diversity of situations.

Keywords: Rent contract. Commercial Rental. Pandemic. Coronavirus. Legal Security. Access to justice.

UMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	22
2	DOS CONTRATOS	25
2.1	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	25
2.2	FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS E SEGURANÇA JURÍDICA	28
2.3	CONTRATO DE LOCAÇÃO – BREVES CONSIDERAÇÕES	33
2.4	FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS	35
2.4.1	Alteração radical das condições econômicas dos contratantes	41
2.4.2	Existência de benefício exagerado para um dos contratantes	44
2.4.3	Imprevisibilidade e extraordinariedade da alteração da situação contratual	46
2.4.4	Caso Fortuito ou Força Maior	48
2.5	ALTERAÇÕES CONTRATUAIS DIANTE DA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS	51
2.5.1	A Legitimidade da intervenção estatal nas Relações Privadas	55
2.5.2	Contratos de Locação não-residenciais na pandemia	57
2.5.3	Tentativa de solução legislativa prévia	59
3	DO ESTUDO DE CASO	62
3.1	DAS DECISÕES DAS COMARCAS	63
3.2	DAS DECISÕES O TRIBUNAL DE JUSTIÇA	70
3.3	DA ANÁLISE DOS RESULTADOS OBTIDOS	73
3.4	DA EVOLUÇÃO DAS DECISÕES ENCONTRADAS	75
3.5	ACESSO À JUSTIÇA	77
3.6	SEGURANÇA JURÍDICA	79
3.7	REPERCUSSÕES DA LITIGIOSIDADE	81
4	CONCLUSÃO	83
5	REFERÊNCIAS	86
6	ANEXO 1 – DECISÕES	89

1 INTRODUÇÃO

O dinamismo que se tem acompanhado no mundo nas últimas décadas, em ritmo cada vez mais acelerado, tem trazido grandes transformações da realidade. Este fato tem desafiado a grande faculdade humana de adaptação, frente à incomensurável variedade de novos episódios e às ampliações dos conhecimentos, impondo, repetidamente, a definição de novas convicções.

Não contrário a isso, mas em decorrência dessa tendência de mudanças inesperadas, surge a necessidade de maleabilidade dos procedimentos de interpretação e aplicação do Direito nas demandas atuais. No direito moderno, vários institutos jurídicos têm essa finalidade de alcançar situações em que a lei é omissa, ou que contraria a sua finalidade última de promover a justiça.

Há poucos meses a sociedade mundial se defronta com uma situação atípica, deveras preocupante que, além de aspectos sociais, biológicos e políticos, influencia de modo desastroso, a economia — a pandemia do Covid-19, causada pela dissipação do novo Coronavírus.

Seus reflexos econômicos, causados principalmente pela incerteza do futuro e por medidas de restrição de circulação imposta pelo Poder Público, vão desde a redução da capacidade de produção das indústrias à diminuição da demanda geral de consumo, o que fatalmente levará a falências, desemprego e descumprimento de obrigações e contratos previamente estipulados.

Mesmo diante de tal cenário, não se pode ignorar a importância das leis e instrumentos jurídicos que garantem a segurança e a ordem da sociedade. Um grande exemplo, e objeto desta pesquisa, é o contrato.

O presente estudo de caso identifica e analisa um destes reflexos econômicos: a situação dos contratos de locação não residenciais e a solução jurídica que tem sido encontrada para os casos em que o locatário não tem conseguido arcar com os custos do aluguel em decorrência das medidas de isolamento social e restrição de circulação de pessoas em seu estabelecimento.

O tema se demonstra amplamente relevante diante de sua possível transitoriedade e aparente singularidade. A nova pandemia atualmente enfrentada causou grande necessidade

de adaptação e mudança em todos os aspectos da vida do ser humano, e com o Direito não foi diferente.

Conforme as pessoas iam se dando conta do que estava por vir — ora em especial os brasileiros, destinatários da autoridade pátria —, o Poder Público, em suas diversas áreas de atuação, teve que começar a tomar providências em busca de minimizar os efeitos da já temida doença também na economia.

Para cumprir com este objetivo, logicamente, haveria necessidade de ajustes na interpretação e aplicação das normas jurídicas, e é o que vem acontecendo desde que a pandemia atingiu o país. Com os contratos de locação aconteceu o mesmo. Além da influência econômica, a pandemia levou a medidas de isolamento e paralisação das atividades comerciais, o que resultou em diversas tentativas de alterações contratuais e suspensão forçada do pagamento dos aluguéis.

No decorrer dos anos de 2020 e 2021, as autoridades têm se desafiado a resolver diversas questões, mormente no que diz respeito à própria saúde, mas também à economia. O Poder Judiciário de Santa Catarina proferiu milhares de decisões em processos que foram ajuizados em decorrência desta eventualidade, mesmo com o desconhecimento dos magistrados em relação às consequências que estavam e ainda estão por vir.

No tocante às decisões liminares e sentenças proferidas nos processos de revisão ou suspensão contratual de locação não-residencial, houve muita divergência nas diversas Comarcas do Estado, e isto se torna ainda mais evidente quando as comparamos com o que restou definido em outros Estados da federação, principalmente no Estado de São Paulo, onde o volume de ações judiciais se mostrou muito maior.

Desta situação, observou-se uma grande lacuna na legislação, não solucionada inicialmente pelo Poder Legislativo e deixando a cargo do Poder Judiciário, na análise de cada caso concreto e em conjunto com a analogia e a equidade, a formação da nova jurisprudência, o que aparentemente ainda não se formalizou, diante das discrepantes soluções dadas pelos Juízes de Direito das Comarcas.

Com a ausência da uniformização, os comerciantes e pessoas que precisam reajustar judicialmente seu contrato de aluguel não-residencial, quiçá por conta de uma tentativa de conciliação inexitosa, acabam se deparando com uma singular insegurança jurídica, prejudicando-lhes o Acesso à Justiça ou até mesmo sua própria mercancia, diante do tempo e custos despendidos.

É nesta realidade que se mostra relevante o estudo do tema. Considerando que inexistem normas válidas específicas para a situação, é extensivamente importante analisar como se tem encaminhado os julgamentos de situações como a narrada a fim de se averiguar se o Direito tem desempenhado a sua função de acesso à Justiça aos envolvidos nos casos.

O objetivo geral da pesquisa é analisar os reflexos da pandemia por Covid-19 no Direito, especialmente em relação à possibilidade de revisão contratual da locação comercial nos julgados das Comarcas e na Jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Já os objetivos específicos são: averiguar as circunstâncias e fundamentos dos processos de Revisão de Contratos de locação não-residencial diante da pandemia do Coronavírus, bem como os julgados das Comarcas de Santa Catarina e do Tribunal de Justiça; Observar as tendências de uniformização ou não dos julgamentos, para análise da garantia do Acesso à Justiça e da Segurança Jurídica.

2 DOS CONTRATOS

2.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Com o passar dos anos e sob reflexo do constitucionalismo, houve mudanças significativas no direito contratual privado, extrapolando a ênfase puramente individual, ao combinar com a priorização da sua função social, e determinando limites à liberdade de contratar.

De certo modo, o tema passa a ter mais relevância quando ultrapassa o anterior contexto clássico liberal, que privilegiava a liberdade das partes ao contratar, subtraindo a interferência do Estado, que inspirou todo um ordenamento jurídico, afirmando um direito rigorosamente positivo.

Renata de Lima Rodrigues e Giselle Santos Cavy Darowish (2020, p. 178), conceituam o instituto jurídico contratual da seguinte forma:

O contrato, em sua clássica concepção liberal, é então concebido como acordo estabelecido por um encontro de vontades livremente manifestadas (autonomia da vontade), sem qualquer formalidade aparente para sua formação, de modo que as partes contratantes passam a estar obrigadas a cumprir seu conteúdo, sendo vedado a cada um, isoladamente, desistir do negócio (*pacta sunt servanda*), assim como vedado ao juiz (Estado) interferir no que fora livremente pactuado pela vontade.

Durante um longo período, se concebeu que os acordos deveriam ser cumpridos em qualquer situação, pois constituídos de forma válida e constitutivo de ato de liberdade individual. Diante da sua própria essência, o instrumento contratual era considerado probo e deveria ser respeitado a qualquer custo, excetuados casos raros de caso fortuito ou força maior.

Embora não seja o enfoque da presente pesquisa, importante citar brevemente, e de forma resumida, os principais pressupostos dos contratos, o que se faz nas palavras de Paulo Roberto Toniazzi (2008, p. 26)¹:

Dentre os pressupostos do Contrato destacam-se: a Autonomia da Vontade – direito de poder, validamente, por um ato de vontade própria e sob certas circunstâncias,

1 TONIAZZO, Paulo Roberto Fores. A Função Social do Contrato Privado: limite da liberdade de contratar. Florianópolis: Conceito Editorial. 2008. p. 26

criar uma relação contratual; o consensualismo – aquele pelo qual o acordo de vontades manifestado pelos contraentes é suficiente à perfeição do Contrato; e a Força Obrigatória dos pactos – o Contrato faz lei entre as partes; e a relatividade de seus efeitos – os efeitos do Contrato vinculam apenas os contratantes.

Apesar disso, já se observa que a definição de alguns aspectos contratuais sofreram limitações, seja de forma ou de conteúdo; em alguns tipos contratuais, passou a ser exigida autorização estatal e passou a ser observada uma tendência à uniformização, o que em muitas vezes afastou, ao menos para uma das partes, a total liberdade contratual.

Pouco a pouco, o legislador observou as dificuldades existentes na forma como se estava conduzindo o instituto legal, e foi limitando a ideia da autonomia da vontade. A antes quase ilimitada liberdade de contratar passou a sofrer contenções em decorrência da ordem pública, a qual protege o proveito social dos vínculos individuais.

No atual cenário, a intervenção do Estado ganha força, rebaixando a pregressa conjuntura da autonomia da vontade; se balanceiam a liberdade e autonomia do indivíduo com o benefício da sociedade, acautelando, em um mesmo momento, os princípios constitucionais do domínio privado e da livre iniciativa.

Além disso, a liberdade para firmar contratos deixa de se basear unicamente no *animus* e passa a considerar princípios constitucionais norteadores como, por exemplo, a boa-fé objetiva, a igualdade, a função social do contrato e a superioridade do interesse comum sobre o particular, o que limita essa autonomia da vontade do negócio jurídico.

Acerca disso, Orlando Gomes (1972, p. 34)² complementa:

Orienta-se modernamente o Direito das Obrigações no sentido de realizar melhor equilíbrio social, imbuídos seus preceitos, não somente na preocupação moral de impedir a exploração do fraco pelo forte, senão, também, de sobrepor o interesse coletivo, em que se inclui a harmonia social, aos interesses individuais de cunho meramente egoístico. Corrige situações injustas a que conduziu, quando imperava na órbita política e econômica o liberalismo, dando-lhes, conteúdo mais humano, social e ético. Tende, em resumo, para socialização e a moralização, na conformidade das convicções a esse respeito dominantes.

O instrumento contratual, portanto, sofreu alterações em decorrência da mudança social, econômica e política da própria sociedade, indo de uma percepção individual para uma

2 GOMES, Orlando. Contrato de Adesão: condições gerais dos contratos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972, p.34.

interpretação que prioriza o interesse geral e o social, em detrimento do interesse particular e, desta forma, buscando alcançar a justiça.

Atualmente, o contrato não pode ser visto como uma manifestação infinita de liberdade pessoal, mas sim avaliado como um combinado entre as partes. É ilegal para qualquer parte aproveitar uma vantagem além do limite razoável e aceitável enquanto dura sua execução. Os interesses, que antes eram desiguais, transformam-se agora em uma colaboração, fazendo esforços eficazes para realizar os seus objetivos sociais e manter garantias individuais.

O contrato é sempre legítimo, pois, se as partes o firmaram, é decisão que surge de seu livre discernimento de interesses, e isso resulta em uma presunção de harmonia na negociação. Uma vez que o contrato é justo, deve ser reconhecida uma vasta liberdade para os contratantes, podendo ser limitado apenas por razões de ordem pública e pelos bons costumes.

Até porque, são as próprias matérias de ordem pública que determinam, inclusive no direito privado, os alicerces legais fundamentais que atuam na moral da sociedade. Nas situações que as inclinações individuais contradizerem os interesses da sociedade, triunfa o que beneficia esta sociedade, pois leis de ordem pública não podem ser derrubadas por simples convenção entre indivíduos.

Além disso, salienta-se a possível maleabilidade da obrigação contratual, que autoriza sua revisão, ou até mesmo sua resolução, quando da averiguação de modificação da circunstância, desde o momento do compromisso, ou diante de situações não previstas, que desencadearam a onerosidade excessiva a um dos contratantes, ou o enriquecimento ilícito do outro.

Apesar disso, embora haja uma crescente preocupação com o interesse geral e público, conforme já exposto, há de se atentar para o fato de que não se deve descuidar de outro valor essencial para a sociedade: a segurança jurídica, que pode acabar sendo erroneamente mitigada nesta intervenção estatal nos contratos.

Afinal, pela própria natureza dinâmica do instrumento contratual, um acordo de interesses de duas ou mais pessoas, apto a conceder direitos e estabelecer obrigações, é capaz de se alterar como a própria vida, sujeita a imprevistos e a situações que determinam seus resultados para os contratantes.

2.2 FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS E SEGURANÇA JURÍDICA

Inicialmente, há de se reconhecer a dificuldade de se abreviar em um conceito genérico o que se constitui a função social do contrato, porém, não se afasta a alternativa de rascunhar suas balizas a fim de se possibilitar a operacionalidade do instituto a depender do caso concreto, mormente no que se refere aos limites da liberdade de firmar contratos.

Como já apontado em subtópico próprio, com relativa mitigação da força obrigatória dos contratos, não há somente a preocupação com a palavra compromissada, priorizando apenas o progresso econômico, mas também combinar os negócios jurídicos com a satisfação do bem-estar social, a chamada Função Social dos contratos.

Com a convivência em sociedade se presume a necessidade da solidariedade social, que pressente regras de convivência entre os homens, na ideia de que a Função Social é a obrigação de agir de todos para a prática do bem-estar social. Nas palavras de Pasold (2003, p. 52-53)³:

Ressalto quatro pontos importantes desta minha proposta: a) a Função Social – em abstrato – para o Estado Contemporâneo, conforme exposto, diz respeito a uma fórmula doutrinária que conecta a condição instrumental do Estado com o compromisso com o Bem Comum ou Interesse Coletivo, e, principalmente, com a dignidade do Ser Humano; b) em concreto, a Função Social haverá de consolidar-se conforme cada Sociedade e seu Estado, de acordo com a realidade, e através de ações que cumpram a sua destinação; c) a Função Social do Estado Contemporâneo não é concebida com uma dádiva dele mesmo; antes, constitui-se numa dinâmica que supõe e requer a cooperação social, a mobilização solidária dos componentes da Sociedade considerada, sustentando, verificando e participando do dever de agir e do agir do próprio Estado; d) a Função Social pressupõe uma conveniente administração da oposição entre a “atividade livre” e a “atividade regulada” na Sociedade e, entre a “atividade Autoritária e a “atividade social” no Estado. À Função Social compete servir não só como grande estímulo ao progresso material, mas, sobretudo à valorização crescente do Ser Humano, num quadro em que o Homem exercita sua criatividade para crescer como Individuo e com a Sociedade.

Beviláqua (1982, p. 154)⁴ defende que a maior e mais relevante Função Social do Contrato é a *função conciliadora*, isto porque ela surge para salvar a sociabilidade, situação indispensável para a coexistência social, no lugar do período de lutas constantes ocorridas nos

3 PASOLD, Cesar Luiz. Função Social do estado contemporâneo. 4. ed. rev., atual. Florianópolis: OAB-SC, 2013. p. 52-53.

4 BEVILÁQUA, Clóvis. Direito das obrigações. ed. histórica. Rio de Janeiro: Rio, 1982. p. 154

períodos primitivos em que os povos preferiam tomar aquilo que necessitavam, em vez de fazer negociações.

A Função Social do Contrato está prevista expressamente no Código Civil Brasileiro, mais especificamente no art. 421, que estabelece que a Liberdade de Contratar será exercida em razão e nos limites da Função Social do Contrato. É certo que tal conceito se trata de uma cláusula geral, e será devidamente elaborado de acordo com a sociedade na qual está inserido, já que há um constante avanço, pelos aplicadores do Direito que exercem uma função mais criadora, sempre priorizando o valor fundamental da dignidade da pessoa humana, constitucionalmente previsto.

Sobre este conceito, Maria Helena Diniz (2020,p. 43)⁵ complementa:

A função social da propriedade e a dos contratos constituem limites à autonomia da vontade, na qual se funda a liberdade contratual, que deverá estar voltada à solidariedade (CF, art. 3º, I), à justiça social (CF, art. 170, *caput*), à livre iniciativa, ao progresso social, à livre circulação de bens e serviços, à produção de riquezas, ao equilíbrio das prestações, evitando o abuso do poder econômico, a desigualdade entre os contratantes e a desproporcionalidade, aos valores jurídicos, sociais, econômicos e morais, ao respeito à dignidade da pessoa humana (CF, art. 1º, III). O parágrafo único do art. 2.035 do Código Civil retrata a incidível vinculação da convenção a princípios jurídico-constitucionais.

Ou seja, no momento da contratação, dando ênfase para a função social do contrato, não mais se considera apenas a vontade das partes, com suas propensões individuais, mas se passa a conceber o instrumento contratual como uma ferramenta de convívio social, que auxilia na manutenção das inclinações da sociedade e contribui para que o Direito atinja seu plano máximo de alcançar a justiça.

Em complementação, Fernando Noronha (2017, p. 28)⁶ assevera:

o interesse fundamental da questão da função social das obrigações está em despertar a atenção para o fato de que a liberdade contratual (ou mais amplamente, a autonomia privada) não se justifica, e deve cessar, quando afetar valores maiores da sociedade, supra-contratuais e, além disso e agora no âmbito estritamente contratual, também deve sofrer restrições quando conduzir a graves desequilíbrios entre os direitos e obrigações das partes, que sejam atentatórios de valores de justiça, que também têm peso social. É isto que se pretende significar quando se diz que nos contratos o interesse do credor tem de ser legítimo, para ser digno de tutela jurídica.

5 DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 43.

6 NORONHA, Fernando. Direito das Obrigações., volume 1. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 28.

É claro que a definição do significado e da abrangência desta função social do contrato é uma questão complexa. Como já se falou, trata-se de uma definição aberta em que há ponderação dos aspectos éticos, políticos e culturais de uma sociedade, em diferentes contextos históricos, cuja interpretação e aplicação ficará a cargo do hermeneuta, considerando as circunstâncias do caso concreto.

Deste modo, para o alcance da Função Social do Contrato, há de se levar em consideração, concomitantemente, a busca pela igualdade, a autonomia da vontade dos contratantes e proteção das orientações da sociedade, de modo a proteger o desenvolvimento econômico, com a movimentação da economia, buscando limitar o mínimo possível as liberdades individuais.

Algo que deve ser levado em consideração, quando se fala em função social do contrato, é o seu confronto com a segurança jurídica, outro princípio fundamental que deve ser observado, e que preza pela estabilização e pelo afastamento das incertezas do negócio jurídico.

Em relação ao tema, Celso Antônio Bandeira de Mello (2014, p. 128)⁷ discorre:

Esta "segurança jurídica" coincide com uma das mais profundas aspirações do Homem: a da segurança em si mesma, a da certeza possível em relação ao que o cerca, sendo esta uma busca permanente do ser humano. É a insopitável necessidade de poder assentar-se sobre algo reconhecido como estável, ou relativamente estável, o que permite vislumbrar com alguma previsibilidade o futuro; é ela, pois, que enseja projetar e iniciar, conseqüentemente - e não aleatoriamente, ao mero sabor do acaso-, comportamentos cujos frutos são esperáveis a médio e longo prazo. Dita previsibilidade é, portanto, o que condiciona a ação humana. Esta é a normalidade das coisas.

Em um sentido filosófico, Canotilho (1993, p. 371)⁸ explica:

O homem necessita de uma certa segurança para conduzir, planificar e conformar autônoma e responsabilmente a sua vida. Por isso, desde cedo se considerou como elementos constitutivos do Estado de direito o princípio da segurança jurídica e o princípio da confiança do cidadão. Estes princípios apontam sobretudo para a necessidade de uma conformação formal e material dos actos legislativos, postulando uma teoria da legislação, preocupada em racionalizar e otimizar os princípios jurídicos de legislação 66 inerentes ao Estado de direito. A ideia de segurança jurídica

7 MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 32. ed. São Paulo: Malheiros, 2014. p. 128.

8 CANOTILHO, J. J. Gomes. Direito constitucional. 6. ed. Coimbra: Livraria Almedina, 1993. p. 371.

reconduz-se a dois princípios materiais concretizadores do princípio geral de segurança: princípio da determinabilidade de leis expresso na exigência de leis claras e densas e o princípio da proteção da confiança, traduzido na exigência de leis tendencialmente estáveis, ou, pelo menos, não lesivas da previsibilidade e calculabilidade dos cidadãos relativamente aos seus efeitos jurídicos.

A fim de aprofundar na discussão, Radbruch (1997, p. 167)⁹ sustenta que o direito é dominado por três âmbitos distintos: a justiça, o fim, e a segurança, e que entre eles, em determinados casos, pode haver incompatibilidades. Discorre, ainda, que, a depender da época histórica e seus acontecimentos, era dado mais ênfase a um desses valores, em detrimento de outro.

O Código Civil Brasileiro trouxe a possibilidade da utilização das cláusulas gerais para adaptar a aplicabilidade do direito a cada contexto social, fazendo com que os hermeneutas também ponderem e adequem o direito contratual às novas realidades, promovendo relações jurídicas justas e consideravelmente seguras, na tentativa de equilíbrio do desenvolvimento e social.

Porém, ainda a fim de sustentar a importância do princípio da segurança jurídica em contraposição à função social do contrato, nas relações contratuais, Osvaldo Ferreira de Mello (1998, p. 38)¹⁰ argumenta:

No Estado Moderno costuma-se priorizar, retoricamente, como um dos fins do Direito, a segurança jurídica, mas essa é moeda de duas faces. Numa está gravada a preocupação com os fins políticos, que Bobbio chama de Política do Poder: é preocupação nítida do estado de paz social, pois, no alcance desse objetivo, reside a própria estabilidade dos governos, cujos objetivos, então se confundem com os do próprio Estado. [...]. O outro lado da moeda estampa a necessidade de os indivíduos contarem com a certeza de que seus direitos 'garantidos' pela ordem jurídica, sejam efetivos.

Então alguém, ao estabelecer uma relação contratual, confia que tal obrigação será cumprida, em contrapartida de sua própria obrigação; mas mais que isso, tem plena segurança de que, se tal situação não ocorrer, poderá contar com um aparato de normas jurídicas e de instrumentos processuais, que dão ao contrato força de lei entre as partes, para que a obrigação seja executada.

9 RADBRUCH, Gustav. Filosofia do direito. 6. ed. rev. Trad. L. Cabral de Moncada. Coimbra: Arménio Amado, 1997. p. 167.

10 MELLO, Osvaldo Ferreira de. Temas atuais de política do direito. Porto Alegre: Sérgio Fabris. 1998. p. 38.

Logo, a segurança jurídica é fundamental em uma sociedade, de modo que, quando há obrigação assumida, deverá haver seu cumprimento, com amparo do Poder Judiciário. Se assim não ocorresse, se houvesse a impunidade dos inadimplentes, correria o risco de desestabilizar todas as demais relações sociais.

Porém, voltando ao aspecto da função social das relações contratuais, também não se justificaria uma das partes ser radicalmente privilegiada, em detrimento de onerosidade excessiva de outra, que resultaria em vantagens desarrazoadas, desprezando a finalidade do contrato ou resultando no falimento ou grande sacrifício do obrigado.

De forma conclusiva, e analisando esta desavença, Paulo Dourado de Gusmão (2018, p. 405-406)¹¹ pondera:

A segurança e a justiça disputam a prioridade entre os fins de direito. Mas, na verdade, mesmo que a segurança seja eleita, não conflita com a justiça, porque sem ordem e sem segurança, não há justiça. Consideramos que a ordem deve prevalecer sobre a anarquia, sem contudo tornar-se instrumento desumano e desigualitário, e que consideramos ser a justiça o fundamento do direito, capaz de julgá-lo e de guiá-lo na produção de bons efeitos sociais.

Assim, o Direito está responsável por, ao mesmo tempo, proteger a justiça e a segurança, na busca de um equilíbrio entre estes dois valores fundamentais. Se assim não o fosse, correria o risco da formação de uma sociedade justa, porém impraticável, ou um mundo eficiente, mas injusto.

Em relação a isso, Arnoldo Wald (2001, p. 54)¹² indica:

Não devem prevalecer nem o excesso de conservadorismo, que impede o desenvolvimento da sociedade, nem o radicalismo destruidor, que não assegura a continuidade das instituições. O momento é de reflexão e construção para o jurista que abandonando o absolutismo passado, deve relativizar as soluções, tendo em conta tanto os valores éticos quanto as realidades econômicas e sociais. Entre princípios antagônicos, em um mundo dominado pela teoria da relatividade, cabe adotar, também no campo do direito, o que alguns juristas passaram a chamar os princípios de geometria variável, ou seja, o equilíbrio entre justiça e segurança, com prevalência da ética mas sem desconhecer a economia e os seus imperativos.

11 GUSMÃO, Paulo Dourado. Introdução ao estudo do direito. 49. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 405-406.

12 WALD, Arnoldo. Um novo direito para a nova economia: a evolução dos contratos e o código civil. Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil. Porto Alegre, v. 12. jul-ago. 2001. p. 54.

Diante do exposto, parece coerente concluir que, de um lado, a função social do contrato protege a parte contratante mais fraca, diminui os efeitos da força obrigatória dos contratos e abranda a autonomia da vontade. Por outro lado, a segurança jurídica e a solidez dos contratos estabelecem a obrigatoriedade da relação. As duas influências protegem valores caros à sociedade e devem ser ponderadas em cada caso concreto e a cada momento histórico, a depender das circunstâncias.

2.3 CONTRATO DE LOCAÇÃO – BREVES CONSIDERAÇÕES

Os instrumentos contratuais para locação de imóveis urbanos são regulamentados, prioritariamente, por uma lei específica – a Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, bem como pelo Código Civil Brasileiro. Neste negócio jurídico a parte denominada locador se compromete a fornecer o uso e o gozo de imóvel para fins de habitação ou atividade comercial, e em contrapartida o locatário, a outra parte da relação jurídica, se compromete a prestar uma remuneração em dinheiro.

Acerca deste tipo contratual Maria Helena Diniz (2008, p. 1-2)¹³ elenca as seguintes características e requisitos:

- a) *Cessão temporária do uso e gozo do prédio* sem transferência de sua propriedade.
- b) *Remuneração*, designada *aluguel*, proporcional ao tempo de vigência contratual.
- c) *Contratualidade*, pois a locação de imóvel tem natureza contratual, constituindo contrato:
 - 1) *bilateral*, porque tanto o locador como o locatário se obrigam reciprocamente;
 - 2) *oneroso*, visto que cada contraente busca obter para si determinada vantagem, havendo propósito especulativo;
 - 3) *comutativo*, porque as mútuas vantagens são equivalentes e conhecidas desde a celebração do ato negocial;
 - 4) *consensual*, uma vez que não depende, para sua celebração, de forma especial, exceto em casos muito particulares; [...]
 - 5) *de execução continuada*, pois sobrevive com a persistência da obrigação, apesar de ocorrerem soluções periódicas, até que, pelo decurso de um certo prazo, cessa o contrato. O pagamento de aluguel não libera os contraentes senão da dívida relativa a certo período, de modo que o vínculo contratual perdurará até o final do prazo avençado para o término do contrato.
- d) *Presença das partes intervenientes*, isto é, no contrato de locação, de um lado, temos o locador, e, de outro, o locatário.

13 DINIZ, Maria Helena. Lei de locações de imóveis urbanos comentada. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 1-2.

A mesma autora destaca que como qualquer outro contrato, alguns elementos essenciais também devem estar presentes no contrato de locação, sem os quais o instrumento poderá ser anulado, ou nulo desde sua assinatura. Destacam-se aqui os seguintes: o consentimento válido, ou seja, a assinatura e manifestação da vontade deve estar livre de vícios do consentimento; a capacidade das partes, para que se verifique que a intenção declarada partiu de ato consciente e livre; a cessão de posse do imóvel; a remuneração; lapso de tempo determinado ou não; e a forma livre, não exigida nenhuma forma especial pela lei.

A Lei de locações de imóveis urbanos, juntamente ao Código Civil, são normas de direito privado. Apesar disso, como todo o aparato legislativo contratual, já explicitado acima, este tipo contratual também sofreu certa publicização, com aparente intervencionismo estatal para regulamentar certas situações para busca da justiça e da dignidade humana. Isto se deu porque, na égide do Código Civil de 1916, toda a estrutura dos contratos de locação deu prioridade para a posição jurídica do locador.

Esta posição se sustentava desde o período do Direito Romano, como destaca Sílvio de Salvo Venosa (2013, p. 138)¹⁴:

O contrato de locação imobiliária situa-se logo em seguida à compra e venda quanto à utilização e importância no mundo negocial. Cuida-se do regramento da função social da propriedade. Exige, portanto, permanente atenção do legislador e do jurista, tendo em vista as implicações sociais referentes à moradia dos que não possuem casa própria e à produção e fornecimento de serviços e bens de consumo na locação com finalidade mercantil ou não residencial. No Direito Romano, a supremacia do locador sobre o locatário era gritante, em face das condições sociais da época. “Daí as relações entre locadores e locatários terem sido como que transformadas entre senhores e súditos” (Miranda, 1972, v. 40:6). Essa tradição foi assimilada por nosso Código no início do século XX.

É claro que a simples edição de uma lei específica, ou a criação de novas normas gerais, não são suficientes para solução de questões sociais, econômicas ou políticas, além da consciência da própria sociedade, também cabe ao aplicador da lei, utilizando da razoabilidade e da proporcionalidade, ponderar na análise das locações no caso concreto.

14 VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Contratos em espécie.*, v.2. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 138.

2.4 FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS

Nas relações contratuais, além da priorização da autonomia da vontade, se torna importante a verificação da situação da contratação – cláusula *rebus sic stantibus* -, a fim de fundamentar eventual reequilíbrio diante de eventual imprevisibilidade futura na execução da obrigação.

A origem desta possibilidade já era percebida desde o Direito Romano, conforme descreve Renata Rodrigues e Giselle Santos (2020, p.177)¹⁵:

As origens da *cláusula rebus sic stantibus* remontam à antigos institutos romanos, que sofreram lentas e paulatinas evoluções por toda a ascensão da filosofia liberal burguesa, levada a cabo pela Revolução Francesa no Século XIX, e que consagrou no Código Napoleônico o dogma “*pacta sunt servanda*”, como corolário do voluntarismo e individualismo liberais próprios de seu contexto.

O que, inicialmente, fundamentava o princípio do *pacta sunt servanda* era a priorização da segurança jurídica aos contratantes, apoiada pelos codificadores e positivistas. Entretanto, passou-se a se observar que em certas circunstâncias isso trazia um desequilíbrio contratual, principalmente com a evolução das relações humanas.

Esta situação foi fortemente percebida por ocasião da I Guerra Mundial, momento em que se passou a refletir acerca das repercussões das obrigações assumidas e não executadas, em razão do grande acontecimento extraordinário e imprevisível, e que acabou acarretando a onerosidade excessiva para contratantes de várias relações jurídicas. Esta situação também pôde se observar na Crise de 1929 e da Segunda Guerra Mundial, que aconteceram logo em seguida.

Diante desses acontecimentos, a estabilidade acreditada nas relações contratuais foi aos poucos dando espaço a uma análise mais pautada na busca pela justiça e na observação da boa-fé contratual, ou seja, aquela autonomia quase absoluta da vontade passa a se conformar com estes princípios fundamentais, destacando a *função social dos contratos*.

Nelson Rosenvald (*apud* Hironaka e Tartuce, 2007, p. 91)¹⁶ discorre acerca disso:

15 RODRIGUES, Renata de Lima; DAROWISH, Giselle Santos Couy. Os Impactos da Pandemia da Covid-19 nos Contratos de Locação: Reflexões à Luz da Teoria da Imprevisão e da Principiologia Contratual Contemporânea. *In*: DIAS, Luciano Souto. Repercussões da pandemia COVID-19 no Direito Brasileiro. São Paulo: Jhmizuno, 2020. p. 177.

O fato da igualdade substancial já se presta, por si só e em uma acepção mais restrita, a conceder relevância e suporte ao princípio da justiça contratual – como forma de equalização de vantagens e riscos do negócio jurídico –, merece consideração amplificada em sua especial relação com o princípio da solidariedade. O contrato prossegue na busca pela utilidade econômica que lhe é peculiar, mas passa a instrumentalizar as exigências de afirmação de uma substancial igualdade entre os seus partícipes.

No Direito Brasileiro, a fim de incorporar estes valores no ordenamento, a Constituição Federal de 1988 firmou como princípios fundamentais a serem respeitados: o direito de propriedade e a função social dos contratos, a fim de resguardar a dignidade da pessoa humana. Além disso, o Código de Direito do Consumidor veio proteger a onerosidade excessiva e marcou a fase inicial da possibilidade da revisão judicial dos contratos, fundamentada na finalidade social e econômica do instrumento.

Como já explicitado em tópicos anteriores, no Direito Brasileiro, a autonomia da vontade das partes, ao celebrar contratos, não é absoluta, ela pode sofrer limitações fundamentadas, principalmente, na supremacia do interesse público, momento em que poderá ser revisado o contrato judicialmente aplicando-se normas de ordem pública.

Em relação a isso, argumenta Maria Helena Diniz (2011, p. 183)¹⁷:

Isso acontece quando da superveniência de casos extraordinários e imprevisíveis por ocasião da formação do contrato, que o tornam, de um lado, excessivamente oneroso para um dos contraentes, gerando a impossibilidade subjetiva de sua execução, e acarretam, de outro, lucro desarrazoado para a outra parte. Isso é assim porque impera o entendimento de que, se se permitisse aos contratantes convencionar, a seu bel-prazer, o ato negocial estipulando quaisquer cláusulas sem que o juiz pudesse intervir, mesmo quando se arruinasse uma das partes, a ordem jurídica não cumpriria o seu objetivo de assegurar a igualdade econômica, ou melhor, o equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Por isso, nos arts. 478 a 480 do Código Civil operou-se a revivescência da *rebus sic stantibus* em termos mais adequados à realidade econômico-social.

Ao firmarem contratos as partes se comprometem com uma determinada situação futura, este instrumento, em regra, será obrigatório, em conformidade com o princípio da obrigatoriedade dos contratos, não podendo ser rescindido ou revisado por simples contratempos ou dificuldades em seu cumprimento.

16 ROSENVALD, Nelson. A função social do contrato, in HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flávio (coord.). Direito Contratual: temas atuais. São Paulo: Método, 2007, p.91.

17 DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 183.

Quando ocorre uma situação de imprevisão, há possibilidade de intervenção judicial, que influenciaria na vontade das partes, porém esta situação deve ocorrer apenas quando a situação foge das probabilidades, ou seja, uma situação particular de um dos contratantes não pode justificar uma revisão contratual por conveniência – a circunstância imprevista deve se tratar de algo que atinja a sociedade como um todo, fora de qualquer controle.

Sobre esta possibilidade, Sílvio de Salvo Venosa (2011, p. 475)¹⁸ explica:

Muitas teorias procuraram explicar o fenômeno, todas formando um complexo doutrinário. Para uns, fundamenta-se na pressuposição: os fenômenos sociais posicionam-se dentro das situações em que os contratos foram ultimados. A vontade contratual, em síntese, não pressupõe o acontecimento inesperado que desequilibrou o contrato. Outros entendem que todo contrato possui uma condição implícita de permanência de uma realidade, cuja modificação substancial autoriza a supressão dos efeitos por ela causados. São explicações subjetivas da teoria da excessiva onerosidade.

Outras correntes partem para explicações objetivas. Pelo princípio da reciprocidade ou equivalência das condições, nos contratos bilaterais, ou unilaterais onerosos, deve existir certo equilíbrio nas prestações os contratantes, desde o momento da estipulação até o momento de seu cumprimento. Se um fator externo rompe esse equilíbrio, estará autorizada a intervenção. Para outros, como o contrato desempenha uma função social e econômica, o desequilíbrio da sociedade e da economia autorizam a revisão.

É importante destacar que os contratos podem sofrer modificações não apenas por interferência judicial, mas também por inovação legislativa, principalmente na tentativa de organização da economia. A lei nova ou institutos jurídicos de interpretação legislativa podem, dessa forma, influenciar nos prazos, no objeto, na forma e até nos preços dos contratos.

Isto ocorreu na medida em que grandes grupos econômicos ou empresas de grande porte fixavam normas gerais e cláusulas unificadas em contratos de adesão, passou-se a se observar a necessidade da intervenção do Estado a fim de proteger os hipossuficientes nas relações contratuais, que já não eram acordadas com base na autonomia da vontade.

Esta possibilidade surgiu quando se começou a perceber que grandes acontecimentos alteravam radicalmente as condições contratuais em andamento e, na maior parte das vezes,

18 VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos., v.2. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 475.

traziam consequências imprevisíveis. Um grande exemplo foi o que ocorreu com a I Guerra Mundial, que, segundo Caio Mario da Silva Pereira (2019, p. 36)¹⁹:

A I Guerra Mundial (1914-1918) trouxe completo desequilíbrio para os contratos a longo prazo. Franqueou benefícios desarrazoados a um contratante, em prejuízo do outro. Afetou a economia contratual, com prejuízo para a economia geral. Procurando coibi-lo, votou a França a *Lei Faillot*, de 21 de janeiro de 1918, sobre os contratos de fornecimento de carvão, concluídos antes da guerra e alcançados por ela; ao mesmo tempo imaginou-se na Inglaterra a doutrina da *Frustration of Adventure*; retomou-se na Itália a *clausula rebus sic stantibus*; reconstituiu-se por toda parte o mecanismo da proteção do contratante contra a excessiva onerosidade superveniente.

A onerosidade para um dos contratantes, causada por este desequilíbrio, atinge e contraria outro valor importante para a sociedade: o princípio da igualdade. Sobre isso, Reale (1999, p. 30)²⁰ adverte:

A grave injustiça decorrente da irreversibilidade dos contratos, quaisquer que sejam as condições supervenientes, rompendo a paridade ou equivalência que deve haver entre as prestações e contraprestações estipuladas, sendo os contraentes surpreendidos por alterações operadas nos parâmetros econômicos por fatores inteiramente alheios ao acordo de vontade.

A partir disso surgiu o denominado dirigismo contratual, que oportunizou a intervenção estatal tanto na via legislativa e administrativa, como na via judiciária, na tentativa de resgatar os princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual, da igualdade, etc., ainda que seja um instituto tipicamente privado.

É claro, porém importante destacar, que a aferição do contratante hipossuficiente é observada em cada caso concreto, ou com auxílio de lei que assim o determine, afinal, o objetivo não é prevalecer um ou outro, mas limitar a autonomia da vontade e a força obrigatória dos contratos a favor do interesse social.

Neste sentido, Miguel Reale²¹ assim discorre:

Se o contrato é o produto da autonomia da vontade, não quer dizer que essa vontade deva ser incontrolada: a medida de seu querer nasce de uma ambivalência, de uma correlação essencial entre o indivíduo e o valor da coletividade. O contrato é um elo

19 PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil: contratos – declaração unilateral de vontade – responsabilidade civil., volume 3. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 36

20 REALE, Miguel. O Projeto do Novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 30.

21 REALE, Miguel. O Projeto de Código Civil: situação atual e seus problemas fundamentais. São Paulo: Saraiva, 1986. p. 10.

que, de um lado, põe o valor do indivíduo como aquele que cria; mas, de outro lado, estabelece a sociedade como o lugar onde o contrato vai ser executado e onde vai receber uma razão de equilíbrio e de medida.

As restrições de liberdade impostas pelo Estado, no momento da contratação, pode se dar através do órgão legislativo e administrativo, seja pela imposição de autorização de órgão específico para formação do contrato, ou de obrigação na forma que se realiza o contrato, ou pela exigência de conteúdo específico para determinados tipos de contrato, etc. Além disso, a intervenção estatal pode se dar por influência do órgão judiciário, nas declarações de nulidade de cláusulas, nas hipóteses de autorização para revisão, nas alterações imperativas do conteúdo do contrato, etc.

Isso se dá, principalmente, pelo fato de que, no direito pátrio, há necessidade de se respeitar como um grande valor a ser resguardado a dignidade da pessoa humana, princípio e fundamento constitucional, cujo conceito vai se adequando em cada caso concreto pelo julgador, que tem a incumbência de manifestar os valores da sociedade naquele momento.

Ou seja, há possibilidade de que o princípio da força obrigatória dos contratos se torne mais flexível, permitindo a revisão ou a resolução contratual, quando for reconhecido que há uma circunstância ou efeito na execução do contrato, que não previsto no momento da contratação, provocando uma dificuldade no cumprimento de suas cláusulas.

Sobre isso, discorre Maria Helena Diniz (2020, p. 48)²²:

ante o dirigismo contratual, o princípio *pacta sunt servanda* não é absoluto (p. ex., arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil e 49 da Lei n. 8.078/90) por esta limitado, como já dissemos, pelo princípio do equilíbrio contratual; a teoria da imprevisão, que deixa de ser norma consuetudinária, passando a ser norma legal, cuja expressão mais frequente é a cláusula *rebus sic stantibus*, impõe-lhe restrições e dá ao juiz, excepcionalmente, um poder de revisão por imprevisibilidade (CC, art. 317 sobre os atos negociais, havendo desigualdade superveniente das obrigações contratadas e consequente enriquecimento ilícito de um dos contratantes, podendo, ainda, decretar a resolução do contrato (CC, art. 478).

A possibilidade de alteração da situação contratual pelo ente estatal pode ser corroborada com a teoria da imprevisão. Sobre isso, Donnini (1999, p. 41) comenta:

O fundamento da teoria da imprevisão repousa tanto na noção de moral quanto na de jurídico, visto que ambas repelem o excessivo rigor no cumprimento de uma

22 DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 48.

obrigação, caso exista desequilíbrio na avença em virtude de fatos imprevistos que venham a causar a uma das partes grande prejuízo e, por via de consequência, uma relação injusta e iníqua.

Por certo que esta situação excepcional não será aplicada de maneira indiscriminada, é preciso se atentar para o cumprimento de alguns requisitos autorizadores da aplicabilidade. Fonseca (1958, p. 244)²³ aponta o seguinte:

Trata-se, entretanto, de norma absolutamente excepcional, que somente estaria destinada a operar em benefício do devedor e quando concorressem esses três elementos: a) alteração radical no ambiente objetivo existente ao tempo da formação do contrato, decorrente de circunstâncias imprevistas e imprevisíveis; b) onerosidade excessiva para o devedor e não compensada por outras vantagens auferidas anteriormente, ou ainda esperáveis, diante dos termos do ajuste; c) enriquecimento inesperado e injusto para o credor, como consequência direta da superveniência imprevista.

Ou seja, para que a flexibilização da força obrigatória dos contratos seja confirmada pela teoria da imprevisão, deve ser originada em consequência de acontecimentos atípicos, que alterem a situação que originou a contratação e que torne complexo o cumprimento da obrigação para uma das partes.

O Diploma Civil Brasileiro leva em consideração a Função Social do Contrato, antes explanada, com auxílio da teoria da imprevisão, para admitir que o desequilíbrio contratual ou a onerosidade excessiva possa justificar a revisão ou até a resolução do contrato, independentemente de sua natureza, podendo ser alegada pela parte afetada, a fim de ver restabelecido o equilíbrio e para que haja um ajustamento social.

Reale (1999, p. 9)²⁴ complementa no seguinte sentido:

O princípio do equilíbrio econômico dos contratos é posto como base ética de todo o direito obrigacional. Neste contexto, abre-se campo a uma nova figura, que é a resolução do contrato como um dos meios de preservar o equilíbrio contratual. Hoje em dia, praticamente só se poder rescindir um contrato em razão de atos ilícitos. O direito de resolução obedece a uma concepção, porque o contrato desempenha uma função social, tanto como a propriedade. Reconhece-se, assim, a possibilidade de se resolver um contrato em virtude do advento de situações imprevisíveis, que inesperadamente venham alterar os dados do problema, tornando a posição de um dos contratantes excessivamente onerosa.

23 FONSECA, Arnaldo Medeiros. Caso Fortuito e teoria da imprevisão. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1958. p. 244.

24 REALE, Miguel. O Projeto do Novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 9.

Portanto, a finalidade última da flexibilização da Força Obrigatória dos contratos não deve ser fundamentar atos imorais como o descumprimento injustificado do contrato, ou para encobrir os contratantes que agem de má-fé. Por conta disso, o magistrado, no momento da análise do caso concreto, não está aprisionado a fórmulas engessadas e imutáveis, mas sim, apto a afastar a impunidade perante o Poder Judiciário.

2.4.1 Alteração radical das condições econômicas dos contratantes

Por certo que, ao firmar um contrato de execução continuada, as partes contam com uma situação econômica confortável para cumprimento da obrigação contraída. Porém, em certas ocasiões tal situação pode se modificar, por ocasião de acontecimento extraordinário, tornando excessivamente custosa a continuidade de tal relação contratual.

Nesta situação, embasada pela *teoria da imprevisão*, o Direito Brasileiro admite a circunstância da alteração radical das condições econômicas de algum dos contratantes como uma das causas, em conjunto com outras, que permitiriam a revisão contratual, ou sua resolução. Isto se dá diante da necessidade da aplicação do princípio do equilíbrio econômico do contrato, pensado pelo legislador por ocasião da modificação da situação inicialmente prevista, no momento da contratação.

Orlando Gomes (2019, p. 175)²⁵, em relação à onerosidade excessiva, discorre:

A onerosidade excessiva da prestação é apenas obstáculo ao cumprimento da obrigação. Não se trata, portanto, de inexecução por *impossibilidade*, mas de *extrema dificuldade*. Contudo, não se pode dizer que é voluntária a inexecução por motivo de excessiva onerosidade. Mas, precisamente porque não há impossibilidade, a resolução se realiza por motivo diverso.

Para a resolução de contrato é preciso, em primeiro lugar, que seja excessiva a diferença de valor do objeto da prestação entre o momento de sua perfeição e o da execução. A *onerosidade* há de ser *objetivamente* excessiva, isto é, a prestação não deve ser excessivamente onerosa apenas em relação ao devedor, mas a toda e qualquer pessoa que se encontrasse em sua posição.

Na verdade, para que este requisito seja preenchido, não basta a simples onerosidade excessiva que cause dificuldade de cumprimento da obrigação para uma das partes, mas também, paralelamente, que esta situação advenha de acontecimentos imprevisíveis. Ou seja,

25 GOMES, Orlando. Contratos. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 175.

se por descuido, o contratante se colocar nesta situação, o contrato não poderá sofrer modificação por este motivo. É fundamental que a parte no momento da realização do ato negocial, não possam prever tal eventualidade.

Gomes ainda complementa:

Requer-se o concurso de *extraordinariedade* e da *imprevisibilidade*. Não basta que o acontecimento seja extraordinário, porque, se suscetível de previsão, descabe resolução. Não basta que seja imprevisível, porque, sendo normal, pouco importa que as partes não o tenham previsto. Enfim, se a *onerosidade excessiva* decorre de acontecimento extraordinário e imprevisível, que dificulte extremamente o cumprimento da obrigação, o devedor, que se sacrificaria com a execução, tem a faculdade de promover resolução do contrato.

Importante notar que fatos *genericamente previsíveis* podem ser imprevisíveis, *quando tomados em sua especificidade e concretude*. Em outras palavras, fatos genericamente previsíveis (como guerras ou mesmo a inflação) podem provocar *efeitos concretos imprevisíveis*. É o que basta para preencher o requisito da imprevisibilidade, como afirma o enunciado nº 175, aprovado na III Jornada de Direito Civil: “*A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às conseqüências que ele produz.*”

Na hipótese da onerosidade excessiva, é aberta a possibilidade dos próprios contratantes reequilibrarem o contrato, caso não aconteça, o problema poderá ser resolvido judicialmente para, em vez de rescindir o contrato, com auxílio da razoabilidade, reajustar seus termos.

Claro que, na alegação de desequilíbrio contratual, por onerosidade excessiva, deve haver a presença de alguns requisitos, como por exemplo, o decurso de tempo que transcorre entre a celebração do pacto e o momento do cumprimento da obrigação, por esse motivo, este fundamento para alteração contratual é muito utilizado em contratos de execução diferida.

Além disso, outros requisitos para aplicação do instituto são enumerados por Tepedino, Konder, Bandeira (2021, p. 139)²⁶:

Identificada a hipótese fática de incidência, a aplicação da excessiva onerosidade requer, em primeiro lugar, a superveniência de efetivo desequilíbrio econômico. A onerosidade produzida deve ser excessiva, o que significa ir além da álea própria do contrato, isto é, dos riscos concretamente assumidos pelas partes no exercício legítimo da autonomia negocial. Ela deve ser avaliada na comparação entre dois momentos distintos (na formação e na execução no negócio), como também pela

26 TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. Fundamentos do Direito Civil – Contratos. v. 3. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 139.

comparação entre prestação e contraprestação, nos termos do art. 478. Assim, abrange tanto a chamada onerosidade direta, decorrente do aumento do custo para que o devedor possa adimplir sua prestação, como também a onerosidade dita indireta, decorrente de uma desvalorização significativa da contraprestação recebida em troca dela. De qualquer forma, a caracterização da onerosidade excessiva é objetiva e geral, levando em conta aspectos quantitativos e qualitativos do equilíbrio contratual, razão pela qual, tradicionalmente, não são levados em conta, nas relações paritárias, elementos subjetivos, relativos à esfera individual de cada parte, que não integram a economia do contrato, como a perda de emprego ou um acidente sofrido pelo contratante.

Venosa (2011, p. 478)²⁷ complementa os requisitos do instituto mencionado, e narra:

Em primeiro lugar, devem ocorrer, em princípio, acontecimentos extraordinários e imprevisíveis. Há sempre uma gradação, na prática, em torno da compreensão desses fatos. No direito do consumidor, mais leve têm se mostrado esses requisitos. Como examinamos, tais acontecimentos não podem ser exclusivamente subjetivos. Devem atingir uma camada mais ou menos ampla da sociedade. Caso contrário, qualquer vicissitude na vida particular do obrigado serviria de respaldo ao não-cumprimento da avença. Um fato será extraordinário e anormal para o contrato quando se afastar do curso ordinário das coisas. Será imprevisível quando as partes não possuírem condições de prever, por maior diligência que tiverem. Não podemos atribuir a qualidade de extraordinário ao risco assumido no contrato em que estavam cientes as partes da possibilidade de sua ocorrência [...]

Para diferenciar a onerosidade excessiva da imprevisão por caso fortuito ou coisa maior, Venosa (2011, p. 479) ainda utiliza o seguinte:

Esses acontecimentos devem refletir-se diretamente sobre a prestação do devedor. Não são motivo de revisão os fatos, por mais imprevisíveis, que não aumentam o sacrifício do obrigado. O instituto caracteriza-se pela incidência sobre a prestação devida, tornando-a excessivamente onerosa para o devedor. Isto é o que distingue a imprevisão do caso fortuito e da força maior. É questão de fato a ser apreciada no caso concreto.

A possibilidade de revisão contratual por onerosidade excessiva, fundamentada na *teoria da imprevisão* não pode servir de pretexto aos maus pagadores, a hipótese só se justifica em casos excepcionais, em que há desequilíbrio no próprio mecanismo do convívio social, em que há o afastamento da circunstância em análise da justiça e da dignidade humana.

É por este motivo que não se deve impedir a avaliação judicial nos casos em que há requerimento de revisão contratual. Nestes casos, sempre há de existir o bom-senso na análise

27 VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos., v.2. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 478.

e nas decisões, a fim de se fazer cumprir a noção menos individualista que existia no Código Civil de 2002, em comparação ao antigo diploma, e na tentativa de se fazer cumprir a função social dos contratos e da propriedade, constitucionalmente prevista.

A hipótese de ocorrência da onerosidade excessiva ocorre especialmente, como já apontado, em contratos cujas obrigações se prolongam no decorrer do tempo, pois em contratos de cumprimento instantâneo, se alguma das partes têm condições de prever a situação extraordinária no momento da assinatura, ficará caracterizado algum dos vícios do consentimento.

Por fim, o que devemos ter em conta é que esta possibilidade de revisão não pode advir de alguma atividade do devedor, ou seja, deve-se observar a ausência de culpa do devedor. Além disso, o obrigado apenas poderá se beneficiar desta situação se não estiver em mora no que se refere às cláusulas não alcançadas pela imprevisão.

2.4.2 Existência de benefício exagerado para um dos contratantes

O desequilíbrio contratual, onerando suficientemente uma das partes da negociação, já é requisito suficiente para caracterização da onerosidade excessiva. Entretanto, embora pareça lógico, a situação poderia acarretar uma vantagem extrema para o outro polo da relação, mas nem sempre isso acontece, um exemplo seriam os juros e taxas para a satisfação da obrigação, ou a própria pandemia do Coronavírus, que acabou atingindo todas as pessoas, em regra, negativamente.

Considerando isso, é necessário destacar a necessidade da comprovação da extrema vantagem econômica como caracterizadora da onerosidade excessiva, conforme disposto no art. 317, do Código Civil. Demonstrado a existência do requisito, ficará mais clara a existência de desequilíbrio contratual, ou seja, a perda da reciprocidade entre os contratantes.

Em relação a isso, Orlado Gomes (2017, p. 175)²⁸ acrescenta:

28 GOMES, Orlando. Contratos. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 175.

A lei acrescenta, em terceiro lugar, que à excessiva onerosidade da prestação seja correlata a “*extrema vantagem*” da outra parte. O requisito tem sido muito criticado, mas é compreensível na medida em que o fundamento da revisão e resolução por onerosidade excessiva é justamente o desequilíbrio entre as prestações, isto é, a perda de reciprocidade entre elas. E este desequilíbrio é sem dúvida mais evidente quando há, de um lado, onerosidade excessiva, e, de outro, vantagem extrema. Contudo, a apuração da extrema vantagem da parte credora da prestação tornada excessivamente onerosa não deve ser realizada com muita rigidez, sob pena de inviabilizar a aplicação da figura em análise.

Não se mostra conveniente, entretanto, o desfazimento contratual, principalmente se já iniciado o cumprimento da obrigação, pois além de afastar o interesse das próprias partes no desenrolar contratual, mas em respeito ao próprio princípio da função social do contrato. Quando ocorre a situação de desvantagem para um dos lados da negociação e vantagem para o outro polo, o ideal é que se faça uma renegociação a fim de reduzir essa desigualdade, de forma equitativa.

Doutrinariamente, inclusive, se fala no *dever de renegociação* diante dessa desigualdade superveniente, apoiado especialmente no princípio da boa-fé objetiva. A fim de se avistar uma ideal solução para a situação imprevista, as partes deveriam adotar uma posição colaborativa, solucionando a controvérsia, e promovendo a continuidade da relação contratual.

Tepedino, Konder e Bandeira (2021, p. 143)²⁹ sustentam a posição da seguinte forma:

Em consonância com o princípio da conservação dos contratos, sempre que possível a sua manutenção, tendo em vista a sua função e os interesses tutelados, a solução com base na onerosidade excessiva há de ser a revisão judicial do negócio, mantendo-se o vínculo em novos termos. Em que pese a maior compressão à autonomia negocial – já que imporá às partes manterem-se em negócio sob condições diversas daquelas originariamente pactuadas – a revisão mostra-se condizente com o princípio da conservação dos negócios e com a leitura funcional dos contratos, na qual a autonomia somente é protegida se (e na medida em que) merecedora de tutela, à luz da principiologia constitucional. Diferente da redução equitativa, a revisão não demanda consenso entre as partes, bastando pedido de um dos contratantes nesse sentido. A possibilidade encontra guarida no disposto no art. 317 do Código Civil, que, embora originalmente concebido no Projeto de Código Civil somente para atualização monetária de obrigações pecuniárias, foi aprovado pelo Congresso com redação ampla, permitindo-o atuar como verdadeira cláusula geral de revisão judicial de contratos desequilibrados por fatos supervenientes imprevisíveis.

29 TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. Fundamentos do Direito Civil – Contratos. v. 3. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 143.

2.4.3 Imprevisibilidade e extraordinariedade da alteração da situação contratual

Como já tratado, para caracterização da onerosidade excessiva, necessária a demonstração da imprevisibilidade do acontecimento extraordinário, trata-se de requisito subjetivo para sua caracterização. Nos casos em que a negociação ocorreu com exercício da autonomia da vontade, somente circunstâncias ocorridas fora do contexto da previsibilidade justificariam o descumprimento do princípio do *pacta sunt servanda*.

A possibilidade de alteração contratual, diante dessa máxima do *pacta sunt servanda*, é fundamentada na variável da cláusula *rebus sic stantibus*, que significa: estando assim as coisas. Isto se dá porque, só há possibilidade de cumprimento do instrumento contratual, em tese, caso a situação que permeava no momento da negociação se mantenha. Ou seja, se a circunstância foi alterada, há motivo para que o negócio jurídico seja renegociado, ou suspenso, ou resolvido, a depender do caso concreto.

Para verificação desta imprevisibilidade, o que se deve observar é o parâmetro do “homem-médio”, os valores e padrões de conduta estabelecidos em uma sociedade, juntamente aos aspectos do próprio contrato, como por exemplo sua natureza, as características das partes contratantes, os conhecimentos que já possuem no momento da contratação, além, é claro de como está se comportando o próprio mercado, dentro das noções de razoabilidade e probabilidade.

Entrando nos aspectos específicos desta pesquisa, pode-se observar que foi o que ocorreu no momento da pandemia. Sobre o assunto, Tepedino, Konder e Bandeira (2021, p. 141)³⁰ discorrem:

A pandemia de Covid-19 (SARS-CoV-2) atingiu de forma significativa numerosos contratos, muitas das vezes caracterizando efetivamente situações de onerosidade excessiva. Entretanto, comparando negócios variados, tais como locações comerciais em *shopping centers* que foram fechados, serviços educacionais que passaram a ser prestados de forma remota e contratos de fornecimento de equipamentos de proteção que se valorizaram subitamente em razão da alta demanda, constata-se a grande diversidade de efeitos que a pandemia produziu nos distintos contratos. Diante disso, mostram-se inadequadas as generalizações que associam a avaliação de imprevisibilidade à pandemia em si mesma, em abstrato:

30 TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. Fundamentos do Direito Civil – Contratos. v. 3. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 141.

cumpra ao intérprete averiguar a caracterização da onerosidade excessiva imprevisível e de seus demais requisitos em cada contrato concreto, analisando o impacto da pandemia na economia interna daquele negócio específico. Em tal perspectiva, não parece contribuição positiva o disposto no art. 7º do Regime Jurídico Emergencial e Transitório – Lei nº 14.010/2020 (RJET), que assevera, de forma geral, que não se consideram fatos imprevisíveis o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário. O dispositivo foi originalmente vetado, sob o argumento de que o ordenamento já dispõe de mecanismos adequados para a modulação das obrigações contratuais em situações excepcionais. Entretanto, o veto presidencial foi derrubado pelo Congresso Nacional.

Conforme já mencionado, o Código Civil, fundamentado na Teoria da Imprevisão, concede ao devedor onerado, a possibilidade de pedir a alteração das condições da contratação. O texto do art. 317 assim dispõe: “Quando, **por motivos imprevisíveis**, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação”.

Além disso, o art. 478 enumera: “Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes de tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de **acontecimentos extraordinários e imprevisíveis**, poderá o devedor pedir a resolução do contrato”.

Acerca dos referidos dispositivos, Arthur Mendes Lobo e Wagner Inácio Dias (2021, p.133) ³¹discorrem:

A parte que, em decorrência dessa alteração, em tais circunstâncias (imprevisíveis no momento da contratação) tivesse os seus encargos excessivamente majorados, estaria desobrigada do cumprimento de sua obrigação. Essa teoria chamada cláusula “rebus sic stantibus” surgiu no direito medieval. Porém, antes desse período, como no Código de Hamurabi e no Direito Romano, alguns fragmentos apontam exceções ao princípio “pacta sunt servanda” (que rege a força obrigatória dos contratos). A teoria ganhou repercussão nos Tribunais Europeus após a Segunda Guerra Mundial, para fundamentar, inicialmente, a revisão dos contratos: (i) a teoria da base objetiva do negócio, resposta alemã ao desequilíbrio contratual; (ii) a teoria da imprevisão, resposta francesa à questão do desequilíbrio do contrato; e, finalmente, (iii) a teoria da onerosidade excessiva, resposta italiana ao desequilíbrio contratual.

Embora haja a pretensão de que os instrumentos contratuais, amparados pela autonomia da vontade, continuem fazendo leis entre as partes, não se pode deixar de ponderar

31 LOBO, Arthur Mendes; DIAS, Wagner Inácio. Pandemia e Locação Comercial. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta. Coronavírus e Responsabilidade Civil: Impactos Contratuais e Extracontratuais. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 133.

a possibilidade de que ocorram situações imprevisíveis, como já previsto nos diplomas anteriormente existentes, a fim de que haja a preservação dos princípios da boa-fé contratual e da função social dos contratos.

É claro que, por ocasião da crise sanitária causada pela pandemia do Coronavírus, o desfazimento do contrato de locação comercial deveria ser medida de exceção, as partes poderiam, sempre que possível, buscar solução consensual a fim de colaborar com a crise econômica enfrentada.

2.4.4 Caso Fortuito ou Força Maior

Ao firmarem um contrato, as partes pensam ser possível levar a obrigação pactuada adiante, não imaginando que fatores externos podem interferir em seu cumprimento. Em muitas vezes, quando há a inexecução de um instrumento contratual, isto se deve a situações que independem da vontade das partes, ou seja, o devedor, mesmo querendo, não consegue cumprir o que pactuou, a inexecução contratual é involuntária.

Acerca do descumprimento por inexecução involuntária, Orlando Gomes (2017, p. 172)³² explica:

A inexecução de um contrato resulta, muitas vezes, de fatos que impossibilitam o cumprimento das obrigações contraídas por uma das partes. Diz-se, então, que é *involuntária* porque o devedor, embora queira, não pode satisfazer a prestação a que se obrigou. Na *inexecução voluntária*, a causa da resolução do contrato lhe é imputável. Por isso, também se chama *inexecução culposa*, porquanto seu comportamento, intencional ou não, configura a *culpa civil*. Não cumprir obrigação contratualmente assumida é, com efeito, procedimento faltoso, quando o devedor pode, mas não quer, honrar a fé jurada. Na *inexecução involuntária*, a causa da resolução do contrato não é imputada à parte inadimplente, porque estranha à sua vontade.

Seja qual for, porém, o motivo determinante da *inexecução*, opera-se a *resolução*, necessariamente, se a causa é alheia e superior à vontade do devedor.[...] Os *efeitos* da *resolução* não podem, contudo, ser idênticos na *inexecução voluntária* e na *involuntária*. Nesta, a obrigação se extingue pela *impossibilidade* de cumprimento, acarretando conseqüências que variam conforme o contrato seja *unilateral* ou *bilateral*. É a lei que as determina através de um conjunto de regras sistematizadas doutrinariamente na chamada *teoria dos riscos*.

32 GOMES, Orlando. Contratos. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 172.

A causa da inexecução voluntária deve se dar por algum motivo de caso fortuito ou força maior, ou seja, situação em que qualquer uma das partes não poderia intervir, e muito menos impedir. A resolução contratual por impossibilidade de cumprimento da obrigação é considerada *objetivamente*, pois não decorrente de ato de nenhuma das partes.

O conceito de caso fortuito e força maior está preciso no próprio Código Civil especificamente no art. 393, parágrafo único³³: “o caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir”.

A fim de complementar tal conceito, traz-se como complemento a definição de Anderson Schreiber (2013, p. 420)³⁴:

Parte da doutrina brasileira distingue a força maior (*vis majoris*) do caso fortuito, valendo-se da tradição romana, em que “o caso fortuito era caracterizado pela possibilidade de ser previsto – *nullum humanum consilium praevidere potest* – e a força maior pela impossibilidade de ser vencida – *vis cui resisti non potest*”. Afirma-se, nesse sentido, que a situação de força maior corresponderia aos fenômenos naturais, inevitáveis, mas não necessariamente imprevisíveis, como as tempestades, tufões, furacões, abalos sísmicos, erupções vulcânicas, maremotos e os astros que se precipitam dos céus: os *acts of God* dos ingleses, enquanto o caso fortuito consistiria em evento nascido da ação humana de previsibilidade impossível ou ao menos bastante remota para os padrões exigidos pelas regras objetivas de conduta impostas pela boa-fé, como nas situações de guerra, revolução civil ou movimentos sociais inesperados.

A proximidade dos conceitos, e dos efeitos jurídicos que os dois institutos resultam, faz com que a maior parte dos autores os considere sinônimos. De qualquer forma, nas duas circunstâncias, os fatos não são passíveis de controle pelas partes envolvidas, e nem mesmo controláveis, por mais diligentes que fossem. Em qualquer dos casos, há reflexo obrigacional, recaindo, normalmente, em prejuízo do devedor, independentemente de culpa.

De qualquer modo, em ambas as situações, o devedor fica livre da responsabilidade, conforme determinado pelo art. 393, do Código Civil³⁵: “O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado”.

Sobre isso, Schreiber (2013, p. 421)³⁶ discorre:

33 BRASIL. Lei. n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília, DF, jan 2002.

34 SCHREIBER, Anderson. Direito civil e constituição. São Paulo: Atlas, 2013. p. 420.

35 BRASIL. Lei. n. 10406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília, DF, jan 2002.

36 SCHREIBER, Anderson. Direito civil e constituição. São Paulo: Atlas, 2013. p. 420.

Trata-se de corolário do princípio geral de que o devedor não responde pelos prejuízos aos quais não tenha dado causa. Se a inexecução total ou parcial do contrato decorre de caso fortuito ou de força maior, a lei isenta o devedor de responsabilidade perante o credor. Rompe-se o nexo de causalidade entre a conduta do devedor e o dano eventualmente sofrido pelo credor em decorrência do descumprimento da prestação. A supressão do nexo de causalidade impede a configuração do ilícito contratual e, portanto, da responsabilidade do devedor.

Registre-se que, em nenhum momento, o legislador alude à impossibilidade da prestação como requisito do caso fortuito ou de força maior ou como condição para a exoneração do devedor. Aqueles autores que definem o fortuito a partir da impossibilidade da prestação incorrem em confusão que já foi, há muito, detectada pela doutrina italiana: na noção de fortuito entra sempre uma impossibilidade, mas é a impossibilidade de evitar o próprio acontecimento ou seus efeitos. A impossibilidade da prestação não integra, de fato, o conceito de fortuito, como se vê do parágrafo único do art. 393 do nosso Código Civil. Trata-se tão somente de uma das possíveis consequências da sua verificação, à qual o legislador atribuiu efeitos que vão além da simples isenção de responsabilidade do devedor.

Há possibilidade, claro, de que tal situação imprevisível, não elimine totalmente a possibilidade de cumprimento da obrigação, podendo a prejudicar de forma parcial, causando talvez dificuldade em sua execução – são os casos de onerosidade excessiva que citou-se anteriormente.

Por conta disso que Anderson Schreiber (2013) também menciona que há duas etapas para verificação da alegação de caso fortuito e força maior no caso concreto: uma envolvendo a própria verificação da sua ocorrência e outra em que se observa qual a consequência será produzida sobre a obrigação – impossibilidade definitiva ou provisória de cumprimento da prestação.

Ou seja, nos casos caracterizados como caso fortuito ou de força maior, há uma isenção de responsabilidade do devedor pelo inadimplemento involuntário da obrigação, e que, diferentemente das demais excludentes – que atuam na averiguação da *culpa* -, atinge o âmbito do nexo causal, motivo pelo qual pode ser aplicado em situação de responsabilidade objetiva. É por esse motivo que o instituto é a mais poderosa forma de exoneração do devedor.

De todo modo, a caracterização dessa excludente exige a observância de alguns requisitos, sobre isso, Monteiro Filho (2021, p. 30)³⁷, descreve:

37 MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Coronavírus e Força Maior: Configuração e Limites. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta. Coronavírus e Responsabilidade Civil: Impactos Contratuais e Extracontratuais. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 30.

O primeiro requisito consiste na *necessariedade* e se relaciona ao *modo de produção do fato impositivo em si*, que deve ser externo em relação à situação subjetiva das partes contratantes, as quais não concorrem para sua configuração. A pandemia da Covid-19 parece preencher o requisito da *necessariedade*, vez que se trata de acontecimento superveniente de origem externa à relação jurídica travada.

O segundo requisito, a *inevitabilidade*, sede de mais acirradas discussões, diz respeito aos *efeitos da ocorrência superveniente* na relação jurídica em concreto. Destarte, havendo meios de o devedor impedir que o fato necessário provoque efeitos prejudiciais na escorreita execução da prestação, deverá assim agir sob pena de ser reputado inadimplente. Como mencionado anteriormente, a pandemia da Covid-19 parece que preencherá também o requisito da *inevitabilidade*, dado que os efeitos se projetarão na relação negocial independentemente da atuação diligente das partes em evita-los ou atenuá-los, ressalvada alguma circunstância avaliada em concreto que indique o contrário.

No entendimento de Darcy Bessone (1997, p.198)³⁸, os requisitos vão além, soma-se ainda a “impossibilidade absoluta de execução” e a “ausência de culpa”, requisitos que seriam averiguados no caso concreto. Por esse motivo, nas situações amparadas por contratos durante a pandemia por Coronavírus, embora as medidas governamentais dificultassem o cumprimento da obrigação, o inadimplemento foi evitado através do uso de meios alternativos, afastando a utilização dos institutos do caso fortuito ou de força maior.

2.5 ALTERAÇÕES CONTRATUAIS DIANTE DA PANDEMIA DO CORONAVÍRUS

Diante dos recentes acontecimentos em decorrência da pandemia por Coronavírus, todos os aspectos sociais sofreram grandes alterações: a economia, a cultura, as políticas públicas, a saúde, a segurança, etc. Com o Direito não foi diferente: consequências em quase todos os ramos da ciência jurídica foram percebidas, desafiando a busca de novos posicionamentos que tentaram adaptar rapidamente a jurisdição à nova realidade.

Com isso, o principal desafio é fazer com que os aplicadores do direito e a sociedade destinatária compreendam essa nova ordem que, embora diferente, tentou manter o respeito à dignidade da pessoa humana, à vida e à igualdade, valores principiológicos que devem ser mantidos independentemente da situação atual.

38 BESSONE, Darcy. Do Contrato: Teoria Geral, São Paulo: Saraiva. 4. ed. p 198.

Acerca disso, Monteiro Filho (2021, p. 26)³⁹ apresenta o seguinte:

Não conduz a um único resultado o processo interpretativo dos efeitos provocados pelo novo coronavírus às relações contratuais. Com efeito, a depender da composição de interesses atingidos, no concreto programa contratual em análise, diversa será a qualificação do fato jurídico pandemia. Assim, nos contratos de execução continuada ou diferida a pandemia, embora por vezes não impossibilite prestação, pode torna-la extremamente onerosa ao devedor, de modo a justificar a revisão ou resolução contratuais ou mesmo a repactuação espontânea da avença pelas partes, em nome do princípio da conservação dos negócios; em outros pactos, suas consequências poderão determinar tão somente a suspensão da execução do objeto da contratação, postergando os deveres de prestação para ulterior momento; e ainda em outros casos, o fato jurídico pandemia provocará a impossibilidade superveniente de execução da prestação, a configurar caso fortuito ou força maior, capazes de, por meio do rompimento do nexo de causalidade, afastar os efeitos do inadimplemento absoluto ou da mora do devedor na hipótese de incumprimento da obrigação.

Renata de Lima Rodrigues e Giselle Santos Couy Darowish (2020, p. 172)⁴⁰ ainda destacam:

No Brasil, premissas de um projeto constitucional, plural, personalista, democrático, forjado sobre princípios como a dignidade humana, igualdade e solidariedade, que pouco se efetivaram nos últimos trinta anos, apesar dos apelos de relevantes doutrinas políticas e jurídicas, começam a ganhar fôlego em nome da imprevisibilidade e da necessidade de segurança jurídica e econômica, levadas a cabo pelos assombros macroeconômicos causados por um ser microscópico.

As bases principiológicas do direito privado no Brasil ficaram ameaçadas com a crise sanitária. Os aplicadores do Direito ficaram confusos diante das situações de excepcionalidade previstas nos Diplomas civilistas existentes, e o direito contratual já não tão estável quanto antes, deu ensejo a diversas discussões doutrinárias.

Nelson Rosenvald (2020)⁴¹ refletiu acerca disso:

O surto do coronavírus não apenas acarreta custos humanos, porém impacta dramaticamente no comércio mundial. O COVID-19 apresenta novos problemas para as empresas em todo o mundo e não é possível conhecer todos os efeitos que

39 MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Coronavírus e Força Maior: Configuração e Limites. *In*: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta. Coronavírus e Responsabilidade Civil: Impactos Contratuais e Extracontratuais. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 26.

40 RODRIGUES, Renata de Lima; DAROWISH, Giselle Santos Couy. Os Impactos da Pandemia da Covid-19 nos Contratos de Locação: Reflexões à Luz da Teoria da Imprevisão e da Principiologia Contratual Contemporânea. *In*: DIAS, Luciano Souto. Repercussões da pandemia COVID-19 no Direito Brasileiro. São Paulo: Jhmizuno, 2020. p. 172.

41 ROSENVALD, Nelson. Os impactos do coronavírus na responsabilidade contratual e aquiliana. Disponível em <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2020/03/06/os-impactos-do-coronavirus-na-responsabilidade-contratual-e-aquiliana>>. Acesso em 11/10/2021.

ela terá nos negócios. Para os CFOs, antecipar os “known unknowns” é um fato da vida. Todavia, em uma economia global, onde as organizações dependem de seus fornecedores no exterior, esses eventos agora incluem doenças e quarentenas, como o coronavírus. Entra em cena a questão da força maior, como um evento externo, inevitável e alheio às ações de uma das partes, impossibilitando que alguém honre um contrato. Em que momento esses eventos permitem que uma parte de um contrato adie o desempenho, não execute, ou renegocie os termos de um contrato? Afinal, em um contexto comercial, as disposições sobre força maior eliminam ou limitam a responsabilidade por danos ou outras perdas resultantes de tais eventos, considerando-os fora do controle das partes no contrato.

Diante dessa situação excepcional, vários Projetos de Leis foram apresentados (conforme será demonstrado posteriormente), porém, é necessário recordar que a legislação já existente, principalmente o Código Civil e a Lei de Locações, preveem algumas disposições na ocorrência de situações atípicas, inclusive para este tipo contratual.

A própria Lei do Inquilinato prevê que as partes podem alterar as disposições do contrato de comum acordo (artigo 18), além de autorizar a propositura de ação revisional de aluguel após três anos da vigência contratual.

Porém, o que ocorre nesta situação de pandemia, em que há redução da capacidade de adimplemento contratual, é que nem sempre existe a autocomposição entre as partes, e a possibilidade revisional possui requisito restritivo para a alteração contratual (vigência de 3 anos), surgindo situações em que a intervenção judicial é a alternativa.

O que se tem observado nas decisões judiciais em relação a esta problemática, é que estes casos têm se caracterizado como caso fortuito e de força maior e, por não haver na legislação, previsão expressa para possibilidade de revisão do contrato por motivos imprevisíveis, se tem utilizado, em muitos casos, o disposto no art. 317 do Código Civil, bem como a teoria da imprevisão, disciplinada nos art. 478, 479 e 480 do Código Civil, já explicitada em tópico anterior.

Justificando a possibilidade do reajuste contratual na ocasião da pandemia por Covid-19, Rodrigues e Darowish (2020, p. 188)⁴² discorrem:

42 RODRIGUES, Renata de Lima; DAROWISH, Giselle Santos Couy. Os Impactos da Pandemia da Covid-19 nos Contratos de Locação: Reflexões à Luz da Teoria da Imprevisão e da Principiologia Contratual Contemporânea. *In*: DIAS, Luciano Souto. Repercussões da pandemia COVID-19 no Direito Brasileiro. São Paulo: Jhmizuno, 2020. p. 188.

Sabe-se que no Estado Democrático de Direito brasileiro somente se deve interferir em espaços de autonomia privada, tal como é o espaço contratual por excelência, na medida em que for necessário garantir iguais espaços de liberdade de negociação e contratação para as partes envolvidas, o que se adequa aos contratos em vigor diante da atual conjuntura vivenciada em decorrência da situação inusitada da Pandemia do COVID-19 e os graves reflexos dela decorrentes.

Nas decisões liminares que foram sendo proferidas logo no início da pandemia, se observou que os magistrados fundamentavam suas análises nestes diversos dispositivos e com a aplicação de inúmeros princípios e regras distintas, de modo que, durante algum tempo não se conseguia firmar um só entendimento.

Claro, é necessário cuidado quando se trata de parâmetros utilizados para revisão de alugueis, até mesmo porque se trata de despesa familiar de um lado, e fonte de renda de outro, caracterizando uma tentativa de equilíbrio dos prejuízos. Nestes casos, é importantíssima a análise de cada caso concreto para que haja o respeito à função social do contrato e da propriedade.

Ao analisar o caso concreto, uma vez invocada excludente pelo devedor, Monteiro Filho (2021, p. 28)⁴³ defende que, para que haja uma ideal resposta, o aplicador deverá enumerar alguns fatores que deverão ser levados em consideração: o suporte fático, o regramento contratual e a disciplina legislativa emergencial. Acerca dessa análise, o autor sustenta:

Quanto ao primeiro grupo, o intérprete deverá observar: o modo e o tempo em que os efeitos do ciclo epidêmico alcançam as prestações pactuadas; os possíveis meios alternativos de execução da prestação; os abalos do mercado em que se insere a atividade em análise; o eventual aumento do custo de insumos necessários à produção convencionada, ou sua possível substituição por equivalentes (cujo exemplo de destaque tem-se nas obrigações genéricas – art. 246, CC) etc. Do segundo, tomará em consideração a presença de cláusulas limitativas ou excludentes de responsabilidade; cláusulas de *hardship*; cláusulas de garantia; cláusulas de força maior; cláusulas penais; cláusula resolutiva expressa; cláusula de mediação, conciliação e arbitragem; entre outras. Na síntese dialética fatualidade-normatividade (indissociáveis), o operador analisará os termos da estipulação contratual e sua natureza (contrato benéfico, paritário, de consumo), em meio às circunstâncias irrepetíveis que individualizam cada pactuação (eventual mora de uma ou de ambas as partes; os limites de sacrifício exigível do devedor), sem descuidar da equação negocial no equilíbrio funcional do contrato.

O itinerário se completa com um terceiro fator a ser levado em conta no processo interpretativo, particularmente relevante no período pandêmico. Regimes

43 MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Coronavírus e Força Maior: Configuração e Limites. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta. Coronavírus e Responsabilidade Civil: Impactos Contratuais e Extracontratuais. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 28.

legislativos emergenciais têm formulado políticas públicas que aportam benefícios às relações privadas, tais como empréstimo subsidiado, flexibilização do ambiente regulatório, subvenção de capital público, isenção fiscal, ou mesmo indenização securitária. Nesse quadrante, saber-se se um dos contratantes recebeu vantagem direta ou indireta constitui variável *sine qua non* na apreciação funcional do caso, sob pena de enriquecimento sem causa (CC, art. 884) – situação ordinariamente normatizada em ordenamentos europeus que a denominam *commodum* de representação.

Por ocasião da pandemia por Covid-19, inúmeros casos foram trazidos ao judiciário para prorrogação do prazo para cumprimento de obrigações, em decorrência de medidas restritivas estabelecidas pelos entes estatais. Vários instrumentos contratuais tiveram sua execução suspensa, a exemplos dos contratos de construção civil e prestadores de serviço; em outros casos, os contratos tiveram que ser executados de forma diversa da que inicialmente prevista, como as firmadas com as instituições de ensino; não menos raras, relações negociais tiveram que ser desfeitas, como as relacionadas a eventos e entretenimento. Porém, inúmeros tipos contratuais ficaram sem uma solução uniformizada, como é o caso dos contratos de locação, objeto da presente pesquisa.

De todo modo, se faz importante, na interpretação do operador do direito, a averiguação da existência de valores e dos interesses em análise. Logicamente que, na ocasião de indicação das responsabilidades e dos riscos do negócio, o aplicador deverá observar a vulnerabilidade das partes, se é um contrato de adesão ou de livre negociação, a capacidade patrimonial, a titularidade do direito e se se tratam de pessoas jurídicas ou naturais, sob pena de afrontar os princípios da boa-fé, da função social do contrato e, por consequência, a dignidade da pessoa humana.

2.5.1 A Legitimidade da intervenção estatal nas Relações Privadas

Um assunto sobre o qual já se havia refletido, mas que a pandemia renovou a discussão é acerca da adaptação da autonomia das relações privadas, amparadas pelo Estado Democrático de Direito, e a possibilidade de intervenção estatal, advinda, na atual situação, de um problema de saúde pública.

Isso se discute porque, embora haja uma justificativa plausível para a limitação dos direitos individuais, qualquer tentativa legislativa para a resolução do problema significa que

haverá certa limitação da vontade individual, corolário do direito privado e, de certa forma, também poderá atingir a segurança jurídica.

Discorrer acerca da intervenção estatal, especialmente jurídica, nas relações privadas, remete à repercussão política que o tema requer. Sobre isso, traz-se palavras de Fulton Sheen (*apud* Rodrigues e Darowish, 2020, p. 174)⁴⁴:

O meio para reagir ao egoísmo individual e ao desequilíbrio individual surgiu como uma força externa e coercitiva que forçaria as pessoas a se elevarem acima de seus desejos individuais e voltarem-se para o bem estar social. Assim nasceram na Europa as ditaduras fascista, nazista e comunista. Se por si mesmas as ovelhas não querem andar juntas na unidade do redil, então que se ponham os cães a latir em seu encalço. [...] As ditaduras facista, nazista e comunista representam a oscilação de um conceito de sociedade em que o indivíduo era soberano, para o outro igualmente absurdo de uma sociedade em que o Estado é soberano. A violência ativa inerente ao fascismo, nazismo e comunismo é apenas a reação ou talvez mesmo o produto da violência passiva de um liberalismo que permitia que os fortes devorassem os fracos. Naturalmente, nenhum ditador pôde jamais conquistar as massas senão peometendo-lhes liberdade. Empregaram a força, agiram como tiranos, eliminaram toda oposição e expurgaram as minorias, mas tiveram sempre o cuidado de fazê-lo sob o manto sagrado da liberdade. Assim foi que a liberdade passou a ter uma nova significação.

Diante da nova realidade, em meio a uma pandemia, a dificuldade é reconstruir um Direito Privado que não seja apenas fundamentado na moral, ou na ética, mas que disponha de prerrogativas jurídicas e de segurança para que os indivíduos possam exercer sua liberdade e autonomia, sem que haja interferência estatal arbitrária a par de qualquer pretexto.

Rodrigues e Darowish (2020, p. 191)⁴⁵ também discorrem acerca disso no seguinte trecho:

Os fundamentos na teoria da imprevisão e na possibilidade de intervenção do Estado nas relações privadas, diante do fator extraordinário vivenciado de caso fortuito e força maior viabilizam o ajuizamento de medidas judiciais visando à revisão dos contratos de locação ou sua resolução, a fim de mediar o agravamento financeiro experimentado pelas partes, sem impor um ônus excessivo ao outro contratante ou violar as conformações da autonomia privada em nosso marco político e jurídico.

44 RODRIGUES, Renata de Lima; DAROWISH, Giselle Santos Couy. Os Impactos da Pandemia da Covid-19 nos Contratos de Locação: Reflexões à Luz da Teoria da Imprevisão e da Principiologia Contratual Contemporânea. In: DIAS, Luciano Souto. Repercussões da pandemia COVID-19 no Direito Brasileiro. São Paulo: Jhmizuno, 2020. p. 174.

45 RODRIGUES, Renata de Lima; DAROWISH, Giselle Santos Couy. Os Impactos da Pandemia da Covid-19 nos Contratos de Locação: Reflexões à Luz da Teoria da Imprevisão e da Principiologia Contratual Contemporânea. In: DIAS, Luciano Souto. Repercussões da pandemia COVID-19 no Direito Brasileiro. São Paulo: Jhmizuno, 2020. p. 191.

Ou seja, as relações contratuais, com suas características primordialmente privadas, devem ser protegidas a respeito da autonomia da vontade. O Estado deveria interferir na garantia da busca da igualdade na negociação, mormente no que diz respeito à proteção da vulnerabilidade das partes contratantes, como é o caso dos contratos de consumo ou de trabalho.

O que ocorre com o surgimento da situação trazida pela COVID-19 é uma instabilidade nas bases objetivas das relações contratuais existentes, que exigiu a atenção do Estado a fim de minimizar suas consequências, mediando os reflexos econômicos sofridos pelas partes.

Sobre isso, Rodrigues e Darowish (2020, p. 177):

Judicialmente, as revisões ou suspensões de obrigações contratuais precisam ser pensadas com cautela, de modo a evitar que o oportunismo de certos contratantes não seja privilegiado pelo conjunto de medidas extraordinárias que vem sendo adotadas e discutidas. Necessário se faz avaliar o contexto de celebração do negócio para concluir que os impactos da crise da COVID-19 não poderiam ter sido evitados por uma adequada gestão de riscos contratuais realizada pelas partes contratantes na gênese do negócio jurídico.

É claro que não se pode esquecer dos impactos micro e macroeconômicos que a crise sanitária trazida pela pandemia causou, e ainda está causando, em todo o contexto nacional, de modo que as intervenções estatais, legislativas ou judiciais estão aparentemente apoiadas em uma busca pela função social dessas relações, com o fim último do alcance da justiça.

2.5.2 Contratos de Locação não-residenciais na pandemia

Para ideal compreensão da pesquisa e pelos diferentes reflexos diante da pandemia do Coronavírus, importante ainda se frisar aqui a diferença entre a locação residencial, destinada à moradia e a locação não-residencial ou comercial, que é aquela para fins de exploração de atividade profissional.

Nos contratos de locação não-residenciais são aplicadas a teoria da onerosidade excessiva e da imprevisão para fundamentar eventual revisão contratual, já para alteração das

condições das locações residenciais, costuma-se falar na novação, o que não será objeto deste trabalho.

Por ocasião da pandemia, diversos estabelecimentos comerciais foram forçados por decretos governamentais a fecharem as portas para fins de contenção do vírus, além de limitar a circulação de pessoas por prazo indeterminado, trazendo severo impacto nos contratos de locação comerciais, considerando que os empreendimentos não tinham condições financeiras de arcar com suas despesas, pois não conseguiam auferir lucro.

Nestas situações, impossibilitados de honrarem suas obrigações, os locatários se viram obrigados e invocar dispositivos legais a fim de justificar o inadimplemento. Acerca disso, Felipe Bambilra e Arthur Bambilra (2020, p. 378)⁴⁶ discorrem:

No caso paradigmático, modelo citado que possui altíssimo custo, dependente de alto faturamento – lojas localizadas em shopping centers – os efeitos da paralisação são graves, gerando o que se denomina “inadimplemento total”. Trata-se de uma impossibilidade absoluta de pagamento dos alugueres previstos, uma vez que o locador ficará impossibilitado de honrar sua obrigação naquela relação contratual, qual seja: “entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina” (art. 22, I, da Lei 8.245 de 1991 – Lei de Locações); ou “manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel” (art. 22, III, da referida Lei). Nestas hipóteses, o locatário poderá invocar tanto o art. 476 do Código Civil (exceção do contrato não cumprido, figura jurídica que não detalharemos), buscando exonerar-se de sua obrigação de pagamento mensal do aluguel (suspensão dos pagamentos mensais), como poderia, ao seu critério, suscitar o previsto no art. 478 do mesmo diploma legal (relativo à mencionada *teoria da onerosidade excessiva*), com fins de dar cabo àquela relação jurídica.

Nesses contratos de locação comerciais, observou-se uma tendência da jurisprudência na preservação das relações contratuais, tentando uma possibilidade em que haja equilíbrio e a manutenção do negócio jurídico, até mesmo para fins de preservação da ordem econômica.

Na análise do caso concreto, os magistrados têm observado o efetivo prejuízo do empreendimento, a situação financeira dos contratantes, formas de diminuição de despesas, e outras questões que poderiam prejudicar o cumprimento da obrigação. Claro que nem todos as empresas foram totalmente atingidas, algumas conseguiram se adaptar à nova realidade, outras tiveram seu negócio atingido apenas parcialmente, de modo que eventual revisão da

46 BAMBIRRA, Felipe Magalhães; BAMBIRRA, Arthur Magalhães. Os Impactos da Pandemia do Novo Coronavírus nos Contratos de Locação Imobiliária: Desafios, Experiências e Possibilidades. In: CRUZ, Álvaro Ricardo de Souza; PEREIRA, Maria Fernanda Pires de Carvalho. A Pandemia e seus Reflexos Jurídicos. Belo Horizonte: Arraes Editores, 2020. p. 378.

locação deverá levar em consideração todas essas variáveis, além da legislação existente e nos princípios da boa-fé e da função social dos contratos.

2.5.3 Tentativa de solução legislativa prévia

No instante em que se observou os possíveis reflexos sociais da pandemia por COVID-19, houve a tentativa de disposições legislativas abstratas para a problemática. Apesar disso, e antes de se adentrar neste ponto específico, importante lembrar que as situações fáticas dos casos devem ser observadas, analisando as disposições contratuais, sob a ótica da força obrigatória dos contratos, ainda que na ocasião de situação extraordinária.

Dito isso, ainda é necessário ponderar que a solução auto negociada provavelmente será a melhor para a resolução de um conflito, visto que preserva a autonomia e tende a ter efeitos duradouros, indo ao encontro do objetivo das relações contratuais. A intervenção do Poder Judiciário, nestes casos, pode ser custosa e demorada, principalmente pelo caráter inovador da situação.

Quando se percebeu, ainda que timidamente, os possíveis reflexos da pandemia para o direito privado, já se buscou a regulamentação de diversas situações através de inúmeros projetos de lei apresentados ao Congresso Nacional. Dentre eles, o Projeto de Lei n. 1179/2020 (que deu lugar à Lei n. 14.010-2020), que propôs um “Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus”.

Tal projeto foi apresentado pelo Senador Antônio Anastasia com a seguinte justificativa:

As dramáticas consequências da pandemia do Coronavírus (Covid-19) já se fazem sentir na economia e na sociedade brasileira, ao exemplo do que ocorre em mais de uma centena de países.

Algumas medidas legislativas têm sido aprovadas nos últimos dias nos parlamentos dos Estados Unidos da América, da República Federal da Alemanha e do Reino Unido da Grã-Bretanha e Irlanda do Norte, abrangendo diversas áreas do Direito. A ênfase de algumas dessas medidas emergenciais, como as aprovadas pelo Parlamento alemão, dá-se em setores do Direito Privado, de modo a preservar as relações jurídicas e proteger os vulneráveis. O presente Projeto de Lei insere-se nesse conjunto de iniciativas que os Parlamentos estão convertendo em regras jurídicas nos últimos dias.

O projeto baseia-se em alguns princípios: (1) manter a separação entre relações paritéticas (de Direito Civil e de Direito Comercial) e relações assimétricas (de Direito do Consumidor e das locações Prediais Urbanas); (2) não alterar as leis vigentes, dado o caráter emergencial da crise gerada pela pandemia, mas apenas criar regras transitórias que, em alguns casos, suspendam temporariamente a aplicação de dispositivos dos códigos e leis extravagantes; (3) limitar-se a matérias preponderantemente privadas, deixando questões tributárias e administrativas para outros projetos; (4) as matérias de natureza falimentar e recuperacional foram deixadas no âmbito de projetos já em tramitação no Congresso Nacional.⁴⁷

As disposições deste projeto relacionadas à pesquisa ora estudada são verificadas principalmente nos artigos 9º e 10º que dispõe sobre a não concessão da liminar para desocupação do imóvel urbano nas ações de despejo, na ocorrência do período da pandemia. Ainda acerca dos contratos de locação, porém residenciais, o projeto previa a possibilidade de suspensão do pagamento dos alugueis, porém, tal previsão não foi aprovada.

A referida norma foi projetada na tentativa de reestabelecer a certeza e a segurança jurídica das relações de direito privado, minimizando os impactos dos contratos já firmados, dos títulos de crédito já lançados, do excesso de judicialização que ameaçava a situação de calamidade.

Em 24 de março de 2020 também houve a apresentação do Projeto de Lei n. 1.098, que previa a suspensão das ações de despejo pelo prazo de noventa dias e, na mesma data, o Projeto de Lei n. 872, que também previa a suspensão dos processos judiciais de despejo, bem como de cobrança e execução de valores oriundos de contratos com garantia hipotecária e alienação fiduciária durante o período da pandemia.

Outra tentativa legislativa lançada foi o Projeto de Lei n. 936/2020, feita na tentativa alterar as disposições e procedimentos dispostos na Lei do Inquilinato, tratando das locações de imóveis urbanos que estavam vigentes no decorrer da pandemia de COVID-19, enquanto eram minimizados seus efeitos.

O Projeto de Lei n. 1112 de 2020 propôs a fixação de alguns parâmetros a serem aplicados a todos os contratos de aluguéis durante o período da pandemia, tentando estabelecer um desconto fixo para solução do problema.

47 Disponível em <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141306>>. Acesso em 20/10/2021.

Todos estes projetos, além de diversos outros apresentados, foram feitos na tentativa de restaurar a segurança jurídica perdida, na iminência de uma crise sanitária sem precedentes. A locação de imóveis era apenas um dos problemas que poderia sofrer graves consequências com a nova realidade, onde os dois contratantes sofreriam prejuízos financeiros com a resolução ou até mesmo com a revisão contratual.

Apesar dos projetos apresentados para esta situação atípica, não se pode olvidar das disposições para contratos de locação já encontradas no Código Civil e na Lei de Locação (Lei n. 8.245 de 1991), de modo que se faz necessária também a análise dos casos concretos nas situações de excepcionalidade já lá indicados e anteriormente dispostos na presente pesquisa.

3 O ESTUDO DE CASO

O presente estudo de caso busca trazer e analisar, nos casos concretos, os reflexos jurídicos da pandemia do Novo Coronavírus para os contratos de locação comerciais, que foram diretamente impactados em sua execução. Considerando o alto nível de contágio da doença e significativo índice de mortalidade, a população passou ao isolamento social, medidas de fechamento de estabelecimentos comerciais foram impostas e, por consequência, houve impacto no faturamento e condições contratuais previamente estipuladas.

Os contratos de locação são regulamentados principalmente por legislação infraconstitucional. Porém, pela própria natureza do negócio jurídico, é concedida ampla liberdade na contratação, em situações de normalidade, se fazendo cumprir as condições estabelecidas pelos próprios contratantes. A Lei 8.245/91 pouco dispõe acerca das situações excepcionais e de grande impacto, como no caso de uma grande crise sanitária, havendo necessidade de emprestar os estudos do Direito Contratual para alcançar o sistema de valores constitucionais a serem aplicados.

Quando se estabelecem as cláusulas contratuais a serem executadas em um contrato de locação comercial, é dada autonomia às partes, principalmente pela necessidade de adequação das características e necessidades do empreendimento a ser estabelecido. Porém, como se pôde acompanhar pelas notícias, a pandemia do Coronavírus gerou uma imposição pública de isolamento e fechamento de estabelecimentos comerciais, impossibilitando ou reduzindo seus faturamentos.

Diante de tal circunstância, indagou-se acerca da possibilidade da resolução ou revisão do instrumento contratual de locação, pela situação excepcional, em caso positivo, qual o fundamento jurídico que permitiria tal alteração, e se isso contraria a autonomia privada dos contratos.

Uma primeira possibilidade, já trazida no estudo teórico, seria a incidência da teoria da excessiva onerosidade, fundamentada nos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil. Além dela, há a possibilidade da utilização da teoria da imprevisão. Uma terceira possibilidade de que a situação ocorrida representa a deterioração das faculdades de que dispunha o locatário,

prevista no art. 567 do Código Civil. E, por fim, que o caso caracterizaria caso fortuito ou de força maior, conforme o art. 393, do Código Civil.

Observou-se que, embora haja estas possibilidades jurídicas de alterações contratuais em situações de excepcionalidade, nenhuma delas se encaixava exatamente nesta ocasião. Por conta disso, ao julgar os pedidos antecipatórios, e também sentenças com caráter de definitividade, os magistrados se alternavam em uma fundamentação ou outra, a depender do caso concreto.

Este estudo de caso busca, então, observar as decisões que estão sendo proferidas nas Comarcas do Estado de Santa Catarina, em especial as Comarcas de Joinville, Florianópolis, São José, Chapecó, Itajaí, Criciúma, Blumenau, Balneário Camboriú, e outras Comarcas menores, e verificar qual o fundamento jurídico está sendo utilizado para o deferimento, ou indeferimento, dos pedidos de resolução ou revisão dos contratos de locações comerciais.

Pela natureza da relação jurídica, o desfecho mais vantajoso em um conflito, neste caso, seria a autocomposição, tanto extrajudicialmente, quanto judicialmente. Porém, sabe-se que, na ocasião, as pessoas tiveram suas economias comprometidas, tanto locadores, quanto locatário, então a tratativa amigável nem sempre é possível.

Uma das buscas da pesquisa é tentar concluir se a ausência de um entendimento já fixado em relação à matéria, incentivou ou não a judicialização de demandas desta natureza. Além disso, busca-se verificar se a falta de solução legislativa comprometeu ou não o acesso à justiça.

Por fim, verificar-se-á se as decisões judiciais foram se alterando com o decorrer dos meses de pandemia e como o Tribunal de Justiça de Santa Catarina se encaminhou nos julgamentos dos agravos de instrumento e apelações apresentados.

3.1 DAS DECISÕES DAS COMARCAS

Conforme já mencionado, na presente pesquisa foram analisadas decisões judiciais de pedidos liminares, sentenças e acórdãos para verificação dos resultados. As decisões encontradas estão no Anexo I, ao final do trabalho.

Na Comarca de Joinville se pode observar que, na primeira decisão, o magistrado privilegiou o contrato firmado em momento anterior, e entendeu que a cobrança dos alugueis era legítima, não havendo ilegalidade praticada pela locadora. Em relação à alegação da teoria da imprevisão, afastou o argumento, considerando que não houve vantagem excessiva para parte contrária, e entendeu que a pandemia, como situação excepcional, acabou prejudicando ambas as partes, afetando a economia de forma generalizada.

Na segunda decisão encontrada, o magistrado aprofundou a sua análise no caso concreto, observando que, embora estivesse ocorrendo uma pandemia de caráter global, acabou não interferindo no faturamento da empresa, além de verificar a disponibilidade do locatário em negociar o débito. A alegação de caso fortuito e de força maior foi afastada, considerando que não se aplicaria em débitos locatícios. Por fim, destacou que a Lei n. 14.010/2020 que disporia acerca do Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado, já estudada na presente pesquisa, não contém dispositivo que preveja a concessão de moratórias.

Na Comarca de Florianópolis foram encontradas mais decisões acerca da temática. A primeira decisão, proferida pela 6ª Vara Cível, se refere a uma locação comercial em shopping center; apesar disso, o magistrado não entendeu que a medida merecia acolhimento, sugerindo que se tivesse muita atenção com o julgamento das demandas para que não estimulasse o descumprimento de obrigações assumidas. No caso, o juiz privilegiou as obrigações contratuais que foram livre e previamente assumidas e que não havia comprovação de que o locatário suportou prejuízos patrimoniais em decorrência da pandemia.

Já na 4ª Vara Cível da mesma Comarca, diferentemente da decisão anterior, foi alegada a redução de 85% do faturamento da locatária, o que resultou no deferimento em parte o seu pedido, com base na teoria da imprevisão, já que a pandemia por COVID-19 trouxe uma onerosidade excessiva para cumprimento do pactuado em face de um acontecimento extraordinário.

A 1ª Vara Cível entendeu diferente em demanda da mesma natureza, em comércio localizado dentro do aeroporto. O magistrado entendeu, em sua decisão, que a pandemia, por si só, não poderia autorizar toda e qualquer revisão contratual. Até mesmo porque, deve-se levar em consideração se a medida judicial vai ajudar, ou não, a minimizar os impactos da

crise ou se estimulariam os descumprimentos contratuais. Por não verificar no processo que havia, de fato, uma onerosidade excessiva no cumprimento do contrato, com grande vantagem para o locador, o magistrado entendeu que não seria prudente conceder a medida ao locatário.

Em outro processo, o magistrado da 5ª Vara Cível, por sua vez, comparou o faturamento da parte autora (locatária) com o do ano anterior e, percebendo queda de mais de 90%, entendeu pelo deferimento da medida liminar, embasado na teoria da imprevisão e no reconhecimento da situação como de força maior. Na sentença, o magistrado confirmou o que já entendeu previamente, e reduziu o valor dos alugueis comerciais da autora, com a mesma fundamentação e considerando que, mesmo diante do isolamento social, a locatária estava cumprindo com a obrigação anteriormente fixada.

O magistrado da 3ª Vara Cível, ainda que alegada a redução de 83,25% do faturamento da empresa, não entendeu possível a redução dos encargos locatícios diante da pandemia. Explicou que, embora houvesse a caracterização de uma situação excepcional, a judicialização de casos como esse deveria ser a última alternativa, sob pena do contrato se tornar oneroso a longo prazo, tanto para o locador, quanto para o locatário.

A 6ª Vara Cível, passado já algum tempo desde o início da pandemia, continuou com o posicionamento narrado anteriormente pelo mesmo órgão julgador, e indeferiu outra das liminares pesquisadas, com base na mesma fundamentação de que a pandemia por si só não é capaz de interferir em contratos privados, não havendo comprovação suficiente de onerosidade excessiva ou extrema vantagem para alguma das partes.

Outra unidade que manteve seu posicionamento a longo prazo foi a 4ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis, explicando acerca da possibilidade de alteração de contratos privados pelo Poder Judiciário, e motivando sua decisão na teoria da imprevisão e na onerosidade excessiva suportada pelo locatário por ocasião de um acontecimento extraordinário.

Curiosamente não foi o que aconteceu com a 1ª Vara Cível da mesma Comarca. Embora já tivesse se manifestado contrariamente ao deferimento da revisão de encargos locatícios em decorrência da pandemia por COVID-19, a unidade decidiu de forma diferente em outro processo, considerando se tratar de situação de força maior, com base no art. 393, do Código Civil, até mesmo por se tratar de situação ocorrida em shopping center, que tiveram suas medidas restritivas mais rigorosas.

A terceira Comarca pesquisada foi a de São José. Lá também foram encontradas diversos posicionamentos em unidades de julgamento diferentes. Na 3ª Vara Cível, o magistrado entendeu pelo deferimento liminar da revisão contratual, pois incontroversa a crise econômica em decorrência das medidas de isolamento social impostas, fundamentou a sua decisão na teoria da imprevisão, segundo o art. 317, do Código Civil.

Em outro processo judicial, a mesma unidade julgadora também entendeu pela alteração contratual, principalmente por se tratar de locação comercial localizada em shopping center, porém, reduziu em percentual menor do que o requerido, sob pena de prejudicar o locador, que também sofre as consequências da crise sanitária. De igual modo, o magistrado motivou sua decisão com o art. 317 do Código Civil, e indeferiu a suspensão ou redução do pagamento das despesas condominiais.

A 2ª Vara Cível da mesma Comarca não entendeu dessa forma. Na verdade, o juiz que analisou o processo não foi convencido, através das provas carreadas nos autos, de que a crise gerada pelo Coronavírus tenha impactado no faturamento da empresa, a ponto de diminuir os encargos locatícios já em sede liminar, e entendeu que caso a tutela fosse deferida, somente alteraria quem iria suportar os efeitos da paralização do comércio. Optou, ao menos inicialmente, por privilegiar a autonomia do contrato. Em processo diverso, a mesma unidade jurisdicional concluiu exatamente da mesma forma.

Outra unidade jurisdicional, a 4ª Vara Cível da Comarca de São José, mesmo em processo de revisão contratual de locação em shopping center, que tiveram suas medidas de isolamento social arbitradas de forma mais severa, indeferiu o pedido de redução liminar dos encargos locatícios. O magistrado considerou que as dificuldades advindas da pandemia afetam a todos, e uma intervenção do Poder Judiciário somente deveria ocorrer excepcionalmente, ainda que o locatário tenha sofrido uma redução temporária dos seus lucros. Embora houvesse uma onerosidade excessiva no cumprimento contratual, que teria que ser suportada pelo autor, não ficou demonstrado que o locador teria grande vantagem, o que caracterizaria o desequilíbrio contratual.

A 1ª Vara Cível da mesma Comarca entendeu diferente e reduziu liminarmente o valor do aluguel comercial ressaltando que, em decorrência da pandemia, houve expressiva queda no número de consumidores no comércio em geral, mesmo com o retorno gradual das

atividades, e pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, há possibilidade de intervenção judicial nos contratos, amparada pela teoria da imprevisão do art. 317, do Código Civil.

A mesma unidade jurisdicional, em processo que se tratava de locação comercial em shopping center, destacou as medidas de suspensão das atividades comerciais, de restrição de pessoas e de isolamento social ocorridas no início da pandemia. Por conta disso, novamente entendeu razoável o deferimento liminar de redução dos encargos locatícios.

Na Comarca de Chapecó, o magistrado invocou a função social dos contratos para motivar eventual intervenção judicial nos contratos. Apesar disso, com as provas existentes no processo, o julgador não entendeu suficientes para autorizar uma modificação de obrigações que foram livremente pactuadas pelas partes. Diante disso, indeferiu a tutela cautelar postulada pela locatária.

Em Itajaí, a 4ª Vara Cível decidiu de maneira similar. Explicou que, para que o julgador embase uma decisão tão gravosa, é necessário que tenha elementos probatórios suficientes para isso. Ao analisar o processo, o magistrado não foi convencido para interferir na autonomia da vontade das partes, não concluindo por um desequilíbrio contratual apto a motivar a decisão liminar favorável. Diante disso, indeferiu a medida.

Da mesma forma, a 1ª Vara Cível de Itajaí indeferiu medida similar por entender que as dificuldades financeiras decorrentes da pandemia afetam a todos, devendo ser privilegiado o princípio da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda*. O magistrado do processo entendeu que a simples redução do faturamento, não caracteriza, por si só uma desproporção da prestação devida a título de aluguel, não justificando a intervenção do Poder Judiciário.

Em Criciúma, a 3ª Vara Cível considerou legítima a concessão parcial da medida liminar. Para o magistrado, a pandemia e seus efeitos é fato público e notório e, embora as possibilidades de alteração contratual pela teoria da imprevisão não se amoldem exatamente ao caso julgado, assim como outras previstas no art. 319, 393, 478 e 479 do Código Civil, pelos impactos causados pela crise, seria razoável a concessão da liminar, considerando que o contrato deve ser paritário e simétrico, segundo o Código Civil. O caso julgado, dizia respeito a uma locação comercial em shopping center, agravando mais ainda os prejuízos do locatário, pela gravidade das medidas impostas nesses locais, porém, em caso fora desse ambiente, o magistrado julgou no mesmo sentido.

A 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau também entendeu pela concessão da liminar, ainda que no início do período de pandemia. O magistrado se utilizou dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, acrescentando a preocupação com a função social da empresa e a proteção do emprego para fundamentar a redução do valor do aluguel comercial. Na legislação, também se apoiou na teoria da imprevisão e reduziu pela metade o valor mensal devido, ainda que se trate de imóvel localizado em shopping center.

Na 5ª Vara da mesma Comarca, o juiz foi pelo mesmo caminho, até mesmo por também se tratarem de revisão de contrato de shopping center. Por também entender que se trata de situação imprevisível e excepcional, o magistrado preferiu privilegiar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, e reduziu o valor devido a título de aluguel. Repetiu o entendimento em outros 3 contratos discutidos em processos diversos, que também se tratavam de imóvel locados em espaço de shopping center. O juiz da 1ª Vara Cível também entendeu dessa forma.

Em Balneário Camboriú, a 1ª Vara Cível julgou de forma distinta. O julgador analisou os autos e concluiu que a queda do faturamento por um certo período não caracteriza caso fortuito ou de força maior e justificou que a lei estabelece nas relações contratuais privadas os princípios da intervenção mínima e excepcionalidade da revisão contratual. Liminarmente, a medida não foi concedida, até mesmo porque, haveria o risco da transferência ao locador do risco do negócio que o locatário empreendeu.

A 2ª Vara Cível de Balneário Camboriú não conduziu da mesma forma. Em processo que discute locação comercial em shopping center, o magistrado, embora tenha mantido o valor contratual de aluguel de percentual fixo do faturamento, decidiu retirar o ajuste de um valor mínimo disposto no instrumento, considerando a situação de excepcionalidade. Mencionou que gostaria de interferir minimamente no ajuste prévio das partes, pela própria natureza do negócio jurídico, mas que, diante desta circunstância excepcional, concederia em parte a medida requerida.

Para enriquecer a pesquisa, foram feitas algumas pesquisas em comarcas menores também. Na Comarca de Videira o pedido liminar revisional foi indeferido. Embora a locatária tenha conseguido demonstrar a queda do faturamento causada pela pandemia, diante

de uma situação atípica, o magistrado não achou adequado analisar o pedido apenas sob ótica de uma das partes, pois a maior parte das pessoas acabou sendo também prejudicada.

Na Comarca de Concórdia, na 2ª Vara Cível, o magistrado entendeu pelo deferimento da medida. Fundamentou a decisão pelo art. 478 e 317 do Código Civil, a fim de viabilizar a permanência do empreendimento da locatária, e priorizando o equilíbrio contratual. Já na 1ª Vara Cível da Comarca de Porto Belo, o pedido liminar foi indeferido, o magistrado fundamentou a decisão com os mesmos artigos de lei, porém, entendeu que a interferência contratual apenas inverteria o ônus contratual.

Em Jaraguá do Sul, a medida foi deferida embasada pela teoria da imprevisão. O magistrado entendeu que embora ausentes elementos para aferir um valor justo e equitativo, a redução do aluguel pela metade conferiria um equilíbrio contratual neste momento de pandemia, principalmente se levado em conta que a locação comercial dizia respeito a um espaço de shopping center.

Em Tijucas a medida foi concedida, ainda que em período bem distante do início da pandemia. O magistrado alterou o formato do pagamento de aluguel mensal de loja localizada em shopping center, pois priorizou a defesa da função social da empresa e a proteção dos empregos, entendendo que com a interferência judicial, o ônus causado pela crise sanitária seria reequilibrado e dividido entre as partes.

Em São Miguel do Oeste o magistrado não entendeu dessa forma. Verificou que, embora houvesse uma crise econômica advinda da pandemia por COVID-19, não há nada nos autos que comprovasse a redução dos lucros auferidos ou que justificasse a redução de 50% do valor do aluguel. Fundamentou dizendo que mesmo o art. 317 do CC, invocado pela parte, não estabelece uma repartição de prejuízos, mas sim que se "assegure, quanto possível, o valor real da prestação", que não era o caso dos autos.

O magistrado da 1ª Vara Cível de Campos Novos também indeferiu o pedido liminar. O fundamento alegado pela parte de que o caso estaria sujeito à teoria da imprevisão, foi afastado na decisão pois, embora haja uma onerosidade excessiva no cumprimento contratual por uma das partes, não se demonstrou a extrema vantagem para a outra, o que afastaria o instituto. Caso houvesse o deferimento da medida, o juiz entendeu que o ônus seria suportado apenas pelo locador, invertendo o prejudicado no negócio.

Em caso de locação em shopping center na comarca de Tijucas, o magistrado da 2ª Vara Cível entendeu diferente. Mencionou que há que se impor um equilíbrio nas relações comerciais, de modo a não atribuir apenas a uma das partes o ônus de um evento imprevisível e para o qual também não contribuiu. Deste modo, o magistrado reduziu o valor do aluguel, temporariamente, para 50% do valor ajustado contratualmente.

Por fim, o magistrado da 1ª Vara de Porto Belo indeferiu o pedido. O caso pesquisado já aconteceu após um período do início da pandemia, quando as situações de isolamento social já estavam começando a se normalizar. Apesar disso, ainda longe da volta da normalidade, o magistrado entendeu que a intervenção judicial no caso concreto, apenas inverteria o ônus causado pela crise, não ficando demonstrado os requisitos autorizadores da aplicação da teoria da imprevisão.

3.2 DAS DECISÕES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nas decisões proferidas no Tribunal de Justiça, as decisões também variaram seus posicionamentos, a depender da Câmara julgadora, do caso concreto e do período de julgamento.

A 1ª Câmara de Direito Civil, em primeira decisão pesquisada, fundamentada na função social do contrato, alterou decisão liminar que indeferiu a redução do valor do aluguel, em proveito da sociedade e de interesse comum, em observância ao princípio da solidariedade, a fim de diminuir os impactos da crise sanitária causada pela pandemia. A decisão não estabilizou o entendimento da Câmara pois, em caso diverso, deu provimento ao recurso para retornar o valor do aluguel estipulado em contrato, tentando reestabelecer o equilíbrio do negócio jurídico firmado, de modo a dividir os riscos do negócio entre as partes.

A Câmara mencionada ressalta em suas decisões que é temerária a interferência judicial em contratos privados, diante da própria natureza do instrumento. Apesar disso, em outras duas decisões pesquisadas, da mesma unidade julgadora, as decisões de 1º grau que indeferiram a revisão foram alteradas para que, em respeito à função social do contrato e à teoria da imprevisão, houvesse um equilíbrio contratual, em respeito aos princípios constitucionais.

A 2ª Câmara de Direito Civil seguiu o mesmo entendimento. Em decisões que diziam respeito à revisão de aluguel de locação comercial em shopping center, inicialmente indeferida na primeira instância, a câmara rechaçou a tese de que faltam requisitos para caracterização da teoria da imprevisão e firmou entendimento no sentido de que a situação da pandemia é fato notório e certamente causa impacto negativo na economia, argumento suficiente para autorizar o deferimento da medida. Em caso distinto, porém, de setor gravemente prejudicado pela pandemia (transporte e logística), a mesma unidade julgadora entendeu da mesma forma.

Porém, por outro lado, contra decisão liminar em sede de agravo de instrumento que indeferiu a revisão do *quantum* locatício em comércio localizado fora do espaço de shopping center, sem demonstração de efetivo prejuízo causado, a mesma Câmara se posicionou pela manutenção da decisão de primeiro grau, sob argumento de que, neste caso, a intervenção judicial deve ser utilizada apenas como medida excepcional, desde que demonstrado o efetivo prejuízo da locatária. Em decisão diversa, mas que também resulta em indeferimento da medida, a Câmara ressalta que “é necessária a demonstração não apenas de que quem pretende a revisão do contrato esteja sofrendo sérios prejuízos financeiros, mas também de que a parte contrária esteja beneficiando-se da situação”.

A 3ª Câmara também entendeu desta forma. Embora notórios os efeitos da pandemia na época do julgamento, é necessária que esteja demonstrado no processo a onerosidade excessiva de uma das partes e a vantagem auferida pela outra, de modo a caracterizar a teoria da imprevisão. Caso isso não reste comprovado, a intervenção judicial estaria violando a autonomia do contrato privado.

O mesmo sentido foi adotado em decisão que dizia respeito a imóvel localizado em shopping center. Embora a Câmara entendesse os efeitos gravosos causados em prejuízo da locatária, não se olvida que a locadora também sentiu seus efeitos, de modo que não se pode privilegiar apenas uma das partes. Em caso similar, o conjunto de julgadores lembrou que a intervenção judicial nas relações negociais privadas somente deve ser feita em caráter excepcional.

A 4ª Câmara de Direito Civil seguiu o entendimento das demais. Em caso ocorrido em imóvel de shopping center, os julgadores entenderam que não houve documentação hábil

para comprovação da diminuição do faturamento causada pelas medidas adotadas para combate à propagação do Coronavírus, e manteve a decisão de primeiro grau.

A referida Câmara, em outras decisões proferidas acerca de locação comercial em shopping center, prezou pela manutenção das decisões já proferidas em primeiro grau de jurisdição, e assim como as demais, ressaltou a excepcionalidade da intervenção judicial nos contratos, porém, destacando a possibilidade embasada nos princípios da boa-fé e da função social do contrato.

A 5ª Câmara de Direito Civil, em caso envolvendo imóvel localizado em shopping center, entendeu que no período da avença, a locadora não poderia arcar sozinha com os prejuízos da pandemia, sendo que já havia sinais de melhora com o avanço da vacinação. Por esse motivo, entende pela manutenção da decisão de primeira instância. Teve o mesmo posicionamento em outros processos, privilegiando a autonomia da vontade contratual e a força vinculante dos contratos. A Câmara entendeu que os requisitos para caracterização da teoria da imprevisão não foram preenchidos, por não haver vantagem excessiva para o locador, considerando que todos foram atingidos pela pandemia.

Em caso de imóvel localizado fora de shopping center, a Câmara manteve o mesmo posicionamento e também entendeu que os locadores não podem suportar o ônus sozinhos, embora compreensível a situação dos locatários. Ainda em decisão diversa entendeu que “é necessária a demonstração não apenas de que quem pretende a revisão do contrato esteja sofrendo sério prejuízos financeiros, mas também de que a parte contrária esteja se beneficiando da situação”. Todas as decisões dessa Câmara julgadora foram no mesmo sentido, independentemente de serem imóveis localizados em shoppings centers ou não.

O posicionamento da 6ª Câmara de Direito Civil pareceu menos rigoroso. Embora reconhecida a autonomia dos contratos privados, os julgadores entenderam que a redução do faturamento de estabelecimentos comerciais localizados em shoppings centers é evidente, pela situação excepcional que estava ocorrendo. Em caso localizado fora do shopping center, a referida Câmara, embora reconheça a excepcionalidade da ausência do preenchimento dos requisitos da teoria da imprevisão, observou, pelas provas carreadas nos autos, que a redução do faturamento já ocorreu antes mesmo da pandemia começar, risco inerente da atividade comercial. Por este fato, entendeu que a redução dos alugueis não deveria ser acolhida.

A única decisão encontrada da 7ª Câmara de Direito Civil em relação ao tema se tratava de estabelecimento localizado dentro de aeroporto. A Câmara entendeu que embora evidente os prejuízos causados pela pandemia, o locador não poderia arcar com os prejuízos sozinho, que este deveria ser dividido entre as partes. Por conta disso, reduziu o valor do aluguel para 50% do valor contratual estipulado.

3.3 DA ANÁLISE DOS RESULTADOS OBTIDOS

Um dos principais impactos jurídicos ocasionados pela pandemia do Coronavírus certamente foram as relações contratuais. A anterior “força obrigatória” dos contratos era, de fato, muito mais eloquente, e hoje passa muitas vezes por “injusta”, ou desproporcional, gerando no Poder Judiciário, uma impressão de necessidade de intervenção e de nova análise do caso concreto.

Diante do obrigatório isolamento social, com o conseqüente fechamento dos estabelecimentos comerciais, a economia sofreu grandes impactos, diminuindo, por um certo período, a circulação de riquezas. De início, já se imaginavam os reflexos da inflação, do desemprego, diminuição do Produto Interno Bruto e diminuição do crédito.

Essas notícias foram encaradas com pessimismo e preocupação, levando a um sentimento de necessidade da revisão contratual dos instrumentos pré-concebidos, a fim de que se buscasse uma tentativa de equilíbrio e de justiça. Diante disso, termos jurídicos como “caso fortuito”, “teoria da imprevisão”, “onerosidade excessiva”, passaram a ser as justificativas para muitos casos de revisão de contrato, estabelecendo a ideia da possibilidade de descumprimento contratual.

Das pesquisas e decisões encontradas, pode-se observar, em muitas delas, a sensação de que há um dever de revisar o contrato, diante da situação. A pesquisa, claro se limitou aos contratos de locação comercial, porém, em outros tipos de revisão das relações contratuais, pôde-se observar uma mesma tendência, sob a justificativa de uma certa fragilidade causada a partir da pandemia.

Com o passar do tempo, passou a se verificar que nem todos os ramos empresariais sofreram impacto negativo com a situação de excepcionalidade, algumas empresas, ao contrário, se beneficiaram, como as empresas de “delivery”, de transporte de pessoas, de alimentação, etc. Com isso, passou a se observar com mais atenção a necessidade da revisão dos contratos, a depender do caso concreto.

O descumprimento contratual, por certo, não pode ser encarado com normalidade, a depender da situação, o próprio locatário pode ter se colocado em situação negativa, fazendo com que a obrigação não seja cumprida, independentemente do caso fortuito. Nesses casos, há de se ter cuidado na autorização da revisão ou resolução contratual, a fim de que não haja premiação aos negligentes.

Claro que, nem sempre o inadimplemento ocorre por uma conduta do devedor. Entre o momento da pactuação e o do cumprimento, existe a possibilidade de ocorrerem eventos alheios que impossibilitem, de fato, a satisfação da forma em que está prevista, como no exemplo da excepcionalíssima pandemia que atingiu todo o mundo.

Diante disso, embora haja a possibilidade da utilização dos institutos jurídicos existentes para proteção da relação jurídica, não se pode utilizá-los premiando quem queira ocultar-se de seus deveres contratuais, verifica-se também o cumprimento do dever de cuidado e diligência na busca pelo cumprimento da obrigação.

Olhando para esses dois anos de pandemia, em que empreendimentos abriram e fecharam diversas vezes, estatísticas surpreendem com altas e quedas de novos casos, as preocupações com os números da economia se confirmando, não se pode negar que se trata de caso fortuito, juridicamente falando, em que justificaria eventual descumprimento contratual.

Entretanto, a utilização dessa afirmativa de forma genérica, não aprofunda as diversas relações jurídicas atingidas. O Ministro do STJ João Otávio de Noronha já tinha se antecipado, advertindo que o “princípio da Covid-19 não pode levar à interferência excessiva nos contratos”⁴⁸, incentivando a análise individual dos casos e a utilização da mediação em massa para preservação da economia e da ordem jurídica.

Da pesquisa concluída, verificou-se que, a maior parte dos casos pesquisados, em que havia pedido de revisão contratual, o caso se encerrou em acordo. Ainda que, em uma situação de normalidade, o desfecho provavelmente teria sido o cumprimento da obrigação inicial, ou seja, a melhor solução, com a autocomposição, as próprias partes puderam chegar em uma salvação para ambas as partes, em que conseguissem se comprometer.

48 STJ, Para o presidente do STJ, “princípio da Covid-19 não pode levar à interferência excessiva nos contratos. Publicado em 01 de junho de 2020. Disponível em <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Para-o-presidente-do-STJ--%E2%80%9Cprincipio-da-Covid-19%E2%80%9D-nao-pode-levar-a-interferencia-excessiva-nos-contratos.aspx>. Acesso em 13 de fevereiro de 2022.

Além dos casos pesquisados, é de se concluir, pela lógica, que a maior parte dos conflitos contratuais nem sequer foram ajuizados, as partes solucionaram o caso em nova obrigação, ou resolução antecipada do contrato, o que na situação, concluiria na solução ideal, pois cada caso exige solução diversa, a depender do tipo comercial, da situação prévia das partes, da medida de isolamento indicada pelo governante local, etc.

Ainda assim, em algumas situações de revisão da situação contratual, as partes optaram pelo ajuizamento de demanda, conforme os casos apresentados no capítulo anterior. Nestes casos, os desfechos encontrados foram diversos, tanto em unidades jurisdicionais diversas, quanto na mesma unidade jurisdicional, em épocas diferentes. Diante disso, passa-se à análise destes julgados.

3.4 DA EVOLUÇÃO DAS DECISÕES ENCONTRADAS

Como já mencionado, as Comarcas escolhidas para pesquisa foram as maiores do Estado de Santa Catarina, além delas, arrolou-se alguns julgados de Comarcas menores para averiguação de uma tendência semelhante, ou não, tendo em vista que o menor volume populacional pudesse interferir nas relações contratuais de locação comercial.

Da leitura das decisões encontradas, verifica-se que existem vários posicionamentos utilizados, a depender do magistrado que proferiu a decisão, e também do fundamento utilizado pelo advogado que apresentou o caso, que teve que ser utilizado como motivação para os julgamentos.

Como já mencionado, nem todas as decisões referentes à temática puderam ser arroladas na pesquisa, porém, com as encontradas, já se consegue, observar várias tendências e repercussões interessantes.

Uma primeira observação é que a quantidade de decisões indeferidas e deferidas em parte pelos Juízes das Comarcas, nesses processos pesquisados, praticamente se igualou. Observou-se uma tendência de que juízes da mesma Comarca julgassem de maneira similar, o que só não aconteceu em Florianópolis, São José e Balneário Camboriú.

Outra conclusão que se pôde observar, é que a maior parte das decisões, tanto as que deferiram, quanto as que não deferiram a revisão liminar, utilizaram-se do instituto da teoria da imprevisão, explicado em tópico próprio, como fundamentação para decidir. Porém, da leitura, verificou-se que os magistrados observaram cada situação no caso concreto para, de fato, utilizar este argumento.

Ademais, pode ser verificado que, pelo menos um dos institutos explicados no capítulo 2 do presente trabalho, foi utilizado para fundamentar as decisões encontradas, como a teoria da imprevisão, a onerosidade excessiva, o respeito pela função social do contrato, o respeito à liberdade contratual e o enquadramento da situação como caso fortuito ou de força maior.

Além disso, da leitura e análise dos processos e das decisões dos magistrados, verificou-se uma grande preocupação com a situação de cada caso concreto, de modo que uma mesma Comarca concedeu medidas diversas para situações de revisão de contrato de locação comercial, mas com aspectos que se diferenciavam, como por exemplo, a possibilidade de continuidade do aferimento de lucros, o valor do aluguel, o impacto causado pelo *lockdown*, etc.

Uma última conclusão que se verificou nas decisões, é que, nos casos que dizem respeito à revisão de contrato de locação comercial em *shoppings centers*, houve maior incidência de deferimento liminar do pedido do que nos casos comuns, tanto pelo fato de que tiveram suas portas completamente fechadas no início da pandemia, e até mesmo porque, nesses casos, não se observou, pelo menos em um primeiro momento, interesse inicial do grande empreendimento em solucionar por autocomposição.

No que diz respeito às decisões pesquisadas, que foram proferidas pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, verificou-se que o cenário se alterou em relação às decisões das Comarcas. Das 33 decisões pesquisadas e arroladas no capítulo anterior, 15 tiveram seus resultados alterados pelas 7 Câmaras de Direito Civil.

As fundamentações utilizadas pelos desembargadores não se distanciaram das que já estavam sendo utilizadas pelos magistrados de primeiro grau, com ênfase na teoria da imprevisão, no respeito à liberdade de contratação e na onerosidade excessiva, em decorrência de caso fortuito.

Na análise dessas decisões proferidas, verificou-se uma modificação dos entendimentos a medida que a pandemia minimizava seus impactos econômicos. Nas decisões mais antigas, observou-se uma tendência à compreensão da situação dos locatários, com a consequente revisão dos contratos de aluguel comercial. Porém, com o passar dos meses, e com a comprovação de que as situações dos empreendimentos estavam melhorando, as decisões passaram a priorizar a autonomia do direito contratual.

Em uma última análise, em relação às decisões do Tribunal de Justiça mencionadas nesta pesquisa, verificou-se que, diferentemente dos contratos de revisão de locação comercial de estabelecimentos comuns, os pedidos de redução ou isenção de aluguel de comércios localizados em *shoppings centers* foram todos acolhidos.

3.5 ACESSO À JUSTIÇA

Para Olavo de Oliveira Neto et al (2015, p. 85)⁴⁹, o princípio do acesso à justiça, mais do que ingressar com uma demanda no Poder Judiciário, significa a capacidade de alcançar o ideal de *justiça*, ou seja, é a ideia de utilizar o direito processual para busca do direito material, nas diversas ocasiões em que é suscitado.

O dispositivo que mais se aproxima da ideia do acesso à justiça é o inciso XXXV, do artigo 5º, da Constituição Federal, que dispõe: “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”. Porém, embora tal conceito englobe esta possibilidade de acesso ao Poder Judiciário, isto não é o suficiente, é preciso que se realize uma ordem jurídica *justa*.

Quando se fala de relações jurídicas privadas, principalmente no que diz respeito aos contratos de locação comerciais, o alcance do princípio do acesso a justiça fica mais complexo, principalmente em decorrência do princípio contratual da autonomia da vontade, em que premiava as decisões e acordos das próprias partes em detrimento da intervenção judicial.

Porém, com o passar do tempo, com a evolução do Direito e com o crescente destaque do Estado Social no lugar do Estado Liberal, a liberdade de contratar foi aos poucos sofrendo limitações e deu lugar ao intervencionismo estatal quando necessário, principalmente em casos fortuitos, de força maior e casos em que se aplicam a teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva.

Com esta mudança, as relações contratuais não eram vistas apenas por elas mesmas, mas deveriam se adaptar à deveres de solidariedade, de cooperação e dos princípios e valores constitucionais, ou seja, passou a ser concebida a ideia da função social do contrato, já explanada em momento anterior.

49 OLIVEIRA NETO, Olavo de; MEDEIROS METO, Elias Marques de; OLIVEIRA, Patrícia Elias Cozzolino de. Curso de direito processual civil. Imprensa: São Paulo. 2015. p. 85.

Por certo que, em certas ocasiões, o alcance da justiça estaria limitado caso não houvesse a possibilidade de intervenção estatal no cumprimento dos contratos. Em situações de excepcionalidade, os credores, de certa forma mais protegidos, nem sempre abririam mão de seu direito e se importariam com a lesão do devedor.

Na situação estudada na presente pesquisa, verifica-se a aplicação do princípio do acesso a justiça nos casos em que não houve a possibilidade da autocomposição. Embora a maior parte dos casos, imagina-se, tenha se resolvido em diálogo, outra parte teve que ser ajuizada, com várias situações de intervenção do Poder Judiciário.

Conforme amplamente defendido durante todo o trabalho, e confirmado da leitura das decisões proferidas, não há como fazer *justiça* sem a averiguação de cada caso concreto nesta situação, é notório que a pandemia causou danos diversos para os diferentes setores da economia, e para locais com medidas mais ou menos rígidas.

O Código Civil e a Lei de Locações, além da Constituição com a indicação dos princípios, estabelece algumas situações em que o instrumento contratual pode ser modificado, conforme amplamente demonstrado no capítulo 2. Além disso, como também exposto, verificou-se que tais possibilidades não necessariamente acobertaria todas as situações de revisão contratual em decorrência da pandemia por Coronavírus.

Diante disso, é forçoso identificar que os instrumentos legais já previstos não conseguem resolver os conflitos excepcionais que a atual sociedade pode enfrentar. Ou seja, a solução está no ordenamento, mas não de forma organizada e de fácil aplicação. É nesse momento que se podem utilizar os valores e as ferramentas contempladas na Constituição Federal para alcance ou “acesso à justiça”.

Nesta lógica, conclui-se que o Judiciário é indispensável para esta finalidade, afinal, os contratantes, embora possuem a autonomia contemplada no Código Civil, nem sempre ponderam as situações de excepcionalidade ou mesmo estão dispostos a fazer cumprir os valores constitucionais em caso de uma inovadora pandemia, por exemplo.

Importante ressaltar que as relações contratuais devem ter um equilíbrio no custo-benefício entre as partes, afinal, é para isto que ela foi criada. Caso esta equação sofra um desequilíbrio por algum evento externo, é necessária uma intervenção para que retorne, ou para que, pelo menos, minimize os prejuízos sofridos por uma ou por ambas as partes.

É claro que estas situações não estão postas em um catálogo, depende do julgador avaliar o caso concreto ao deslindar cada uma delas. Por certo que não faz isso de forma

subjetiva, mas associado aos valores postos pela Constituição. Apenas cada situação concreta vai justificar sua própria revisão, amparada no ordenamento, a fim de que se alcance o mais próximo de um ideal de justiça.

3.6 SEGURANÇA JURÍDICA

Conforme já narrado, o direito contratual passou, e ainda passa, por uma evolução, indo de um modelo patrimonialista, sob sustento da força obrigatória dos contratos, e passa a ser observado em conjunto com os direitos e garantias fundamentais constitucionais, humanizando as relações jurídicas contratuais, diante da possibilidade de revisão judicial dos contratos, ainda que amparados pela eficácia e validade do negócio jurídico.

Tendo isso em mente, questiona-se se este dirigismo contratual não estaria causando certa insegurança jurídica no direito privado, considerando que as partes contratantes, ao celebrar um negócio, acreditam e se asseguram, amparadas na autonomia e liberdade de contratar, que seu negócio será concluído na forma que foi estipulado.

Embora ainda haja uma preocupação com a ordem econômica, a pandemia por Coronavírus trouxe a necessidade da intervenção estatal nos contratos de locação comercial, tendo em vista que inúmeros donos de empreendimentos sofreram prejuízo sem precedentes, fazendo com que a intervenção fosse necessária.

Acerca disso, discorre Maria Aracy Menezes da Costa (2007, p. 242-243)⁵⁰:

O Poder Judiciário assume o papel de sujeito da atividade econômica, pois ao intervir nos contratos possibilita o restabelecimento do equilíbrio entre as partes em cada situação específica em análise e age como maximizador da riqueza econômica e social, participando da consecução do desenvolvimento nacional, objetivo constitucional nos termos do art. 3.º da CF de 1988.

Ou seja, embora haja risco de abusos que acarretem a insegurança jurídica nas relações contratuais, é preciso ter em mente que a possibilidade de revisão do instrumento contratual só poderá ocorrer em situações excepcionais e diante da improbabilidade de se adivinhar todos as circunstâncias que poderá acontecer durante a constância da relação contratual.

50 COSTA, Maria Aracy Menezes da. Os novos poderes/direitos oriundos do contrato no Código Civil de 2002 e no Código de Defesa do Consumidor: vontade das partes. In MARQUES, Cláudia Lima [org]. A Nova Crise do Contrato: estudos sobre a nova crise do contrato. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. P. 242-243

Os contratos nem sempre serão perfeitos, capazes de constar toda e qualquer tipo de situação da natureza ou eventos inimagináveis. Negócios podem ser alterados, de forma voluntária pelos contratantes, por simples mudança dos objetivos dos envolvidos, e também por acontecimentos que impedem a sua resolução.

Essas lacunas que podem ocorrer é que podem ser completadas pelo agente estatal, através do Poder Judiciário, a fim de que a relação inicialmente combinada possa chegar o mais perto de contentar as duas partes envolvidas, ainda que de forma diversa do que inicialmente combinado.

O cuidado que se deve ter é acerca da capacidade de alteração contratual pelo Poder Público amparada em todo ou quaisquer motivações, de forma generalizada e até mesmo injusta, fazendo com que os institutos criados para assegurar o equilíbrio contratual se torne um meio de ludibriar e fugir da obrigação assumida.

Isto se dá, pois, a segurança jurídica é que nos aproxima de um ideal de Estado Democrático de Direito, é ela quem nos oportuniza uma redução de incertezas ao conviver em sociedade. Cavalcanti Filho (1964, p. 57)⁵¹ defende que “a certeza do direito é [...] algo fundamental ao homem, porque lhe permite saber qual a qualificação que poderá esperar para a sua ação ou ação dos demais”.

As relações contratuais de locação comerciais, firmadas antes do episódio da pandemia por Coronavírus, foram formadas com a intenção de adimplemento. Neste tipo de relação o que se busca é a previsibilidade. Porém, o que não se imagina, mas pode acontecer, são episódios inesperados que fazem com que este tipo de contrato fique excessivamente oneroso de ser cumprido.

Durante a leitura deste trabalho, se verificou que existem, sim, várias possibilidades legais, tanto no Código Civil, como na Lei de Locações, para revisão contratual dos contratos de locação comercial. O que deve ser afastada é a tentativa judicial de alteração das normas contratuais por simples especulação, assentada em oportunismo, que contraria e põe diretamente em risco a segurança jurídica.

Considerando isso, verifica-se que a previsibilidade, antes mencionada e, por consequência, a segurança jurídica envolvida nos instrumentos contratuais, ainda que firmados pela autonomia da vontade das partes, não é absoluta. Porém, a interferência estatal

51 CAVALCANTI FILHO, Theophilo. O Problema da Segurança no Direito. São Paulo: revista dos Tribunais. 1964, p. 57.

deveria ser autorizada, em regra, apenas nas situações excepcionais, e devidamente amparada pela legislação.

Um país que prioriza o cuidado com a sua segurança jurídica acarreta em maior estabilidade econômica e política, favorecendo investimento e o comércio internacional e, por consequência, faz crescer a economia. Está aí a importância do Poder Judiciário aplicar a legislação dentro de seus limites, possibilitando um alcance da justiça, e também auxiliando no crescimento econômico do país, fazendo com que as consequências da pandemia sejam minimizadas mais rápido.

3.7 REPERCUSSÕES DA LITIGIOSIDADE

Da pesquisa realizada, ainda se pode tirar algumas últimas conclusões. A repercussão da litigiosidade das ações de revisão de contrato de locação comercial em decorrência da pandemia por Coronavírus, aparentemente não sofreu grandes impactos, isto porque, como já falado, a probabilidade é de que a maior parte dos casos tenham sido resolvidos extrajudicialmente ou, caso ajuizados, acabaram em acordo.

No âmbito de todo o Estado de Santa Catarina não se pode chegar a uma conclusão exata e numérica, pois, embora encontradas várias decisões acerca da matéria, certamente não foram a totalidade. Isto se deu por dois motivos: na pesquisa realizada, verificou-se que muitas ações da espécie foram cadastradas equivocadamente, não podendo ser encontradas e, além disso, algumas estavam com a tarja de “segredo de justiça”, impossibilitando o acesso aos autos.

Porém, para tal ponto de interesse não ficar sem conclusão, foi feita a pesquisa da litigiosidade na Comarca de Jaraguá do Sul – SC. Observou-se que 4 ações foram ajuizadas em relação à matéria na Comarca, divididas entre as 2 varas cíveis existentes. Destas ações, 2 delas resultaram em acordo prévio, e as demais foram julgadas improcedentes.

Nas ações encontradas, verificou-se que duas delas estavam cadastradas com o assunto/classe processual equivocada e uma estava com a tarja de “segredo de justiça”, onde se conclui que não haveria a possibilidade de alcançar todas as ações em relação à temática.

De qualquer forma, e já chegando na conclusão, verificou-se que, em uma cidade com aproximadamente 185 mil habitantes, apenas 4 ações de revisão de contrato comercial em

decorrência da pandemia foram ajuizadas, o que não aparenta ser uma quantidade desesperadora.

Como já mensurado, e podendo ser verificado nas decisões encontradas, os magistrados do Estado de Santa Catarina, de forma geral, foram criteriosos e muito apegados à verificação do caso concreto para deferimento, ou não, das medidas liminares, o que de certa forma afasta a possível “malandragem” de existirem pedidos apenas para tirar vantagem do outro contratante.

4 CONCLUSÃO

Já se sabe que o Direito é dinâmico, e se altera com o passar dos tempos e dos acontecimentos. Alguns ramos do direito se adaptam facilmente a estas mudanças, já outros exigem uma transição cuidadosa e um amplo estudo. Além disso, algumas alterações ocorrem de forma gradual e levam algum tempo para acontecer, sendo menos frequentes as que exigem rápida movimentação e intervenção.

A pandemia por Coronavírus, iniciada no ano de 2019, pegou todos de surpresa. Inicialmente, não se imaginava que traria tantas consequências em todos os aspectos da vida em sociedade: na saúde pública, na economia, na política, e também no Direito.

Várias mudanças e tentativas de solução legislativa tentaram acalmar os efeitos negativos da COVID-19, mas muitas questões jurídicas foram atingidas e repensadas: o direito à liberdade, à propriedade, à vida, etc.

Na tentativa de contenção da doença, o Poder Público precisou intervir. Uma das medidas aplicadas foi o isolamento social, com a determinação dos *lockdowns* e fechamentos dos comércios locais, o que perdurou por um grande espaço de tempo, principalmente no primeiro semestre do ano de 2020.

Em decorrência disso, espaços locados para atividade comercial deixaram de auferir os lucros anteriormente auferidos, comércios fecharam, muitos se obrigaram a adaptar a atividade para não fecharem as portas, e muitos rescindiram contratos de locação, mesmo depois de muito tempo de duração contratual.

A presente pesquisa buscou estudar exatamente este caso: quais as consequências da pandemia por COVID-19 nos contratos de locação comercial tendo como base as intervenções judiciais nas revisões contratuais prévias ao acontecimento.

A justificativa para a busca é que, diante da urgência da situação, não havendo dispositivo legal específico para a alteração contratual, se observou grande confusão dos magistrados nas decisões liminares para redução dos valores de aluguel, se utilizando de fundamentações diversas, e pondo em risco a segurança jurídica e o acesso à justiça.

No capítulo 2 – “DOS CONTRATOS”, foi apresentada a pesquisa teórica em relação aos contratos, enumerando as várias posições utilizadas pelos magistrados na justificativa das decisões liminares dos processos de revisão de contrato. Além disso, foi apresentado se houve, ou não, alguma tentativa de solução legislativa prévia para o caso.

A seguir, após apresentação do estudo de caso, enumerou-se diversas decisões, no âmbito do Estado de Santa Catarina, principalmente no que diz respeito à grandes Comarcas, tomadas pelos magistrados de primeiro grau, que ilustrou essa diferença de posicionamento e motivação das decisões. Do mesmo modo, confirmou-se a pesquisa nas decisões proferidas em sede recursal, conforme apresentado no final do capítulo 4.

Por fim, foram feitas as análises das decisões, observando-se que, aparentemente, não houve grande repercussão na litigiosidade das relações contratuais de locação comercial. Os magistrados foram cautelosos nas análises dos casos concretos, respeitando e adaptando cada situação em uma determinada justificativa, embora diferentes.

Além disso, verificou-se que todas as justificativas encontradas no Capítulo 2, embasadas em artigos do código civil e da lei de locações foram utilizadas pelos magistrados nas decisões encontradas, inclusive no que se refere ao respeito pela função social do contrato, ou seja, no motivo da sua existência.

Na pesquisa, não foi feita a captação de todas as decisões referentes à temática dentro do Estado de Santa Catarina. Conforme explanado anteriormente, muitos processos foram cadastrados de maneira equivocada no sistema "E-PROC", e alguns também possuem tarja de "segredo de justiça", impossibilitando o acesso. Apesar disso, verificou-se que há informação e exposição suficiente para alcance das análises feitas no capítulo 4.

Dentro dos objetivos gerais arrolados no projeto de pesquisa, verifica-se que foram analisados os reflexos da pandemia por Covid-19 no Direito, especialmente em relação à possibilidade de revisão contratual da locação comercial nos julgados das Comarcas e na Jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

No que se refere aos objetivos específicos, se averiguou as circunstâncias e fundamentos dos processos de Revisão de Contratos de locação não-residencial diante da pandemia do Coronavírus, bem como os julgados das Comarcas de Santa Catarina e do Tribunal de Justiça, e também se observou as tendências de uniformização ou não dos julgamentos, para análise da garantia do Acesso à Justiça e da Segurança Jurídica, conforme exposição do capítulo 5.

O problema de pesquisa sugerido no projeto do estudo de caso foi: Diante da inesperada repercussão da pandemia do Covid-19 no Direito, em especial, nos contratos de locação não-residenciais, houve ou não uma rápida uniformização da jurisprudência do TJSC

sobre o problema? Esta uniformização contribuiu positiva ou negativamente para a judicialização dos litígios?

Em resposta, após a pesquisa efetuada, verificou-se que não houve uniformização dos posicionamentos, principalmente devido às peculiaridades de cada caso concreto, o que sugere uma fundamentação específica para cada um deles. Além disso, não se conclui uma resposta negativa ao caso, tendo em vista ser a melhor hipótese para alcance do acesso à Justiça, e também da segurança jurídica.

5 REFERÊNCIAS

- BAMBIRRA, Felipe Magalhães; BAMBIRRA, Arthur Magalhães. Os Impactos da Pandemia do Novo Coronavírus nos Contratos de Locação Imobiliária: Desafios, Experiências e Possibilidades. *In*: CRUZ, Álvaro Ricardo de Souza; PEREIRA, Maria Fernanda Pires de Carvalho. A Pandemia e seus Reflexos Jurídicos. Belo Horizonte: Arraes Editores, 2020. p. 378.
- BESSONE, Darcy. Do Contrato: Teoria Geral, São Paulo: Saraiva. 4. ed. p 198.
- BEVILÁQUA, Clóvis. Direito das obrigações. ed. histórica. Rio de Janeiro: Rio, 1982. p. 154
- BRASIL. Lei. n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília, DF, jan 2002.
- CANOTILHO, J. J. Gomes. Direito constitucional. 6. ed. Coimbra: Livraria Almedina, 1993. p. 371.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 43.
- DINIZ, Maria Helena. Lei de locações de imóveis urbanos comentada. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 1-2.
- FONSECA, Arnaldo Medeiros. Caso Fortuito e teoria da imprevisão. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1958. p. 244.
- GOMES, Orlando. Contrato de Adesão: condições gerais dos contratos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972, p.34.
- GOMES, Orlando. Contratos. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 175.
- GUSMÃO, Paulo Dourado. Introdução ao estudo do direito. 49. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 405-406.
- LOBO, Arthur Mendes; DIAS, Wagner Inácio. Pandemia e Locação Comercial. *In*: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA, Roberta. Coronavírus e Responsabilidade Civil: Impactos Contratuais e Extracontratuais. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 133.
- MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 32. ed. São Paulo: Malheiros, 2014. p. 128.
- MELLO, Osvaldo Ferreira de. Temas atuais de política do direito. Porto Alegre: Sérgio Fabris. 1998. p. 38.
- MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Coronavírus e Força Maior: Configuração e Limites. *In*: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; ROSENVALD, Nelson; DENSA,

Roberta. Coronavírus e Responsabilidade Civil: Impactos Contratuais e Extracontratuais. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 30.

NORONHA, Fernando. Direito das Obrigações., volume 1. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 28.

PASOLD, Cesar Luiz. Função Social do estado contemporâneo. 4. ed. rev., atual. Florianópolis: OAB-SC, 2013. p. 52-53.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil: contratos – declaração unilateral de vontade – responsabilidade civil., volume 3. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 36

RADBRUCH, Gustav. Filosofia do direito. 6. ed. rev. Trad. L. Cabral de Moncada. Coimbra: Armênio Amado, 1997. p. 167.

REALE, Miguel. O Projeto do Novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 30.

REALE, Miguel. O Projeto de Código Civil: situação atual e seus problemas fundamentais. São Paulo: Saraiva, 1986. p. 10.

RODRIGUES, Renata de Lima; DAROWISH, Giselle Santos Couy. Os Impactos da Pandemia da Covid-19 nos Contratos de Locação: Reflexões à Luz da Teoria da Imprevisão e da Principiologia Contratual Contemporânea. *In*: DIAS, Luciano Souto. Repercussões da pandemia COVID-19 no Direito Brasileiro. São Paulo: Jhmizuno, 2020. p. 177.

ROSENVOLD, Nelson. A função social do contrato, *in* HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flávio (coord.). Direito Contratual: temas atuais. São Paulo: Método, 2007, p.91.

ROSENVOLD, Nelson. Os impactos do coronavírus na responsabilidade contratual e aquiliana. Disponível em <<https://www.nelsonrosenvold.info/single-post/2020/03/06/os-impactos-do-coronavirus-na-responsabilidade-contratual-e-aquiliana>>. Acesso em 11/10/2021.

SCHREIBER, Anderson. Direito civil e constituição. São Paulo: Atlas, 2013. p. 420.

STJ, Para o presidente do STJ, “princípio da Covid-19 não pode levar à interferência excessiva nos contratos. Publicado em 01 de junho de 2020. Disponível em <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Para-o-presidente-do-STJ--%E2%80%9Cprincipio-da-Covid-19%E2%80%9D-nao-pode-levar-a-interferencia-excessiva-nos-contratos.aspx>. Acesso em 13 de fevereiro de 2022.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. Fundamentos do Direito Civil – Contratos. v. 3. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 139.

TONIAZZO, Paulo Roberto Fores. A Função Social do Contrato Privado: limite da liberdade de contratar. Florianópolis: Conceito Editorial. 2008. p. 26

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Contratos em espécie.*, v.2. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 138.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos.*, v.2. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 475.

WALD, Arnaldo. Um novo direio para a nova economia: a evolução dos contratos e o código civil. *Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil*. Porto Alegre, v. 12. jul-ago. 2001. p. 54.

6 ANEXO 1 – DECISÕES

JOINVILLE

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5024830-84.2020.8.24.0038/SC - 1ª

Vara Cível da Comarca de Joinville

AUTOR: LINKFER FERRAMENTARIA EIRELI

RÉU: KATIANA RIBAS SANTOS

DESPACHO/DECISÃO

Linkfer Ferramentaria Eireli ajuizou "AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL C/C DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS E TUTELA DE URGÊNCIA PARA IMPEDIR CADASTRO NO ROL DOS INADIMPLENTES E AFINS" contra Katiana Ribas Santos.

Informou que locou imóvel da ré para fins comerciais, mas que por conta do decreto estadual que decretou situação de emergência no território catarinense ficou impedida de exercer suas atividades comerciais.

Disse que fez diversas tentativas de renegociação dos aluguéis com a Imobiliária Anagê (responsável pela locação), mas não obteve êxito.

Diante da situação, encerrou suas atividades e o termo de vistoria do imóvel foi realizado em 12/05/2020.

Requeru, em sede de tutela provisória antecipada de urgência, que a ré e seus prepostos (inclusive imobiliárias e seguradoras) se abstenham de inscrever seu nome no rol de inadimplentes enquanto perdurar a lide, bem como efetuar qualquer tipo de restrição ou protesto.

É o relato.

FUNDAMENTO E DECIDO

O pedido de tutela de urgência tem fundamento no artigo 300 do Código de Processo Civil, possível desde que evidenciada a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

A toda evidência, tem-se que o direito almejado, pelo menos nessa fase processual, não possui a probabilidade necessária. Explico.

Em que pese o reconhecimento da situação de calamidade pública causada pela pandemia do Covid-19 e que inquestionavelmente trata-se de grave crise sanitária com implicações refletidas diretamente nas questões econômicas e sociais, tenho que, resguardadas as devidas proporções de cada caso, o Poder Judiciário não está, de modo geral, legitimado a endossar descumprimentos obrigacionais, sobretudo por meio de liminares que ensejam uma análise superficial dos fatos.

Na hipótese, depreende-se que a cobrança da dívida pela parte requerida, encontra total amparo no contrato entabulado entre as partes e no termo de vistoria (documento Contrato 3 - Evento 1).

Assim sendo, não há no caso ilegalidade praticada pela ré, capaz de ensejar a interferência estatal na autonomia da vontade dos contratantes.

De mais a mais, ainda que se admita, tratar-se de situação extraordinária, não há como, pelo menos nesse momento de rasa aferição, defender a aplicação da teoria da imprevisão, contida no artigo 478 do Código Civil, isto porque, para tal reconhecimento, far-se-ia necessária a comprovação de uma vantagem excessiva para o outro contratante, o que não parece ocorrer na hipótese, tendo em vista que a crise causada pela mencionada pandemia, afetou a economia de forma generalizada, atingindo gente de todo o planeta.

Finalmente, imperioso mencionar que o Judiciário carece de normas legais que o autorizem em interferências dessa natureza na esfera privada, sendo que o momento requer cautela e o máximo de cooperação entre as pessoas. Ademais, a lei de locação é expressa ao dispor sobre eventual composição entre os contratantes: *Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.*

Dessa forma, entendo que nesse momento processual não há probabilidade de direito.

Não havendo probabilidade do direito, torna-se desnecessário tecer argumentos acerca do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Ante o exposto, INDEFIRO o pedido de tutela de urgência.

Não obstante, caso a parte autora faça o depósito integral da dívida em juízo, o que desde já resta deferido, muito embora os argumentos relacionados à teoria da imprevisão sejam de superficial comoção, patente que a cobrança da dívida deverá ser suspensa até o julgamento final da presente demanda.

Assim, havendo o depósito do valor total do débito (R\$30.950,56) no prazo de 5 (cinco) dias, resta deferido o pedido liminar, para que a ré se abstenha de qualquer ato de cobrança em relação ao débito discutido e garantido em juízo, sob pena de multa no montante de R\$1.000,00 (mil reais) por dia limitado a R\$30.000,00 (trinta mil reais).

Ademais, verifico que a autora não apresentou endereço completo da ré para citação, pelo que deverá emendar a inicial no prazo de 15 (quinze) dias informando seu endereço completo.

Comprovado o depósito acima mencionado e informado o endereço da ré, cite-se e intime-se para, querendo, apresentar defesa no prazo legal.

Não havendo o depósito dos valores no prazo de 5 (cinco) dias, tão somente cite-se para apresentar defesa em 15 (quinze) dias.

Da audiência inicial

Considerando o atual panorama nacional instaurado em razão dos riscos decorrentes da doença causada pelo Coronavírus (Covid-19), que vem exigindo inúmeras medidas de caráter excepcional e temporário pelas diversas instituições do País, inclusive, pelo Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina, deixo, por ora, de designar audiência inicial de conciliação (art. 334, CPC).

Anoto que a solenidade poderá ser designada em momento oportuno se o caso assim comportar e as partes demonstrarem interesse.

TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE N° 5028373-95.2020.8.24.0038/SC - 7ª Vara Cível da Comarca de Joinville
REQUERENTE: KLEBER JUARES HEISE
ADVOGADO: CAMILA DIANE MACHADO BRENNEISEN (OAB SC056356)
REQUERIDO: JEAN KALEM BASTOS BELEM

DESPACHO/DECISÃO

I – KLEBER JUARES HEISE propôs a presente ação contra JEAN KALEM BASTOS BELEM sustentando, em síntese, que: a) juntamente com sua namorada, saíram dos seus respectivos empregos, venderam seu veículo e abriram uma empresa para atuar no comércio varejista de roupas e acessórios; b) para tanto, alugaram um imóvel comercial do requerido, cujo contrato foi firmado em 19/6/2019, no valor mensal de R\$ 4 mil; c) ocorre que, já no início da relação, o réu descumpriu o contrato, pois disponibilizou o imóvel apenas em outubro de 2019, três meses após o contrato; d) a loja foi inaugurada no dia 19/10/2019 e passou por dificuldades no início da atividade empresarial; e) em março, foi surpreendido pela pandemia provocada pela Covid-19; f) por força do Decreto Estadual n. 515, o negócio permaneceu fechado entre 18 de março e 13 de abril, o que agravou a sua situação financeira; g) procurou o réu para negociar o valor do aluguel, mas, não chegaram

ao consenso; h) assim, restituiu o imóvel ao réu, na data de 16/5/2020, restando inadimplentes os aluguéis vencidos entre 10/3 e 20/5; i) em seguida, foi surpreendido com a notificação sobre a possível inclusão do seu nome no cadastro da Serasa, relativo ao débito locatício, no valor de R\$ 17.925,13. Requereu, assim, a concessão da tutela provisória, a fim de que o requerido seja compelido a não inscrevê-lo no cadastro de inadimplentes. Valorou a causa em R\$ 5.144,13 e juntou documentos.

Os autos vieram-me conclusos.

II – "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" (art. 300, *caput*, CPC). Por sua vez, em sendo de natureza antecipada (satisfativa), "não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão" (art. 300, § 3º, CPC).

(1) Sobre o pressuposto da plausibilidade (probabilidade) do direito invocado, escreveu Arruda Alvim:

No que concerne ao pressuposto da *probabilidade do direito*, a parte interessada em uma medida de urgência deve demonstrar, por meio de alegações e provas, que seu direito é plausível (provável), e que é mais vantajoso ao processo conceder a medida, do que não concedê-la. Se restar abalada a convicção do juiz, ou nesta não estiver formada satisfatoriamente, isto revela ser possível que a parte contrária tenha razão e, se é assim, a pretensão do requerente poderá vir a ser havida como infundada. Se a dúvida existir *a priori*, não é caso de concessão de tutela de urgência, salvo se o bem jurídico ameaçado representar, se não protegido, um dano de grandes proporções, ou melhor, se puder levar ao perecimento do direito fundamental (direito à vida ou à saúde, por exemplo) (*Manual de direito processual civil: teoria geral do processo, processo de conhecimento, recursos, precedentes*. 18. ed. revisada por Tereza Alvim. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019. p. 751).

No caso dos autos, o contrato de locação firmado entre as partes demonstra que o valor mensal de R\$ 4 mil deveria ser pago até o dia 10 de cada mês (Evento 1, CONTR7, Cláusula Terceira).

Relativamente à queda no faturamento da empresa aberta pelo autor, ele demonstrou que foi afetado consideravelmente nos meses de abril e maio de 2020, em comparação aos demais, com a retomada em junho (Evento 1, DOCUMENTACAO12).

Nesse sentido, em março de 2020, quando iniciou o *lockdown*, obrigando o autor a fechar as portas da sua loja, o faturamento da empresa foi de R\$ 6.258,45, equivalente ao mês de janeiro, no montante de R\$ 6.696,78. Já em junho, o lucro foi de R\$ 10.892, superior ao de fevereiro, quando atingiu a quantia de R\$ 10.550,00.

Por outro lado, de acordo com a notificação emitida pela empresa Casarão Empreendimentos Imobiliários Ltda., o débito que ensejaria a negativação do nome do autor venceu em 10/6/2020, sem informação do respectivo valor (Evento 1, DOCUMENTACAO3).

Assim, o fato de a empresa do requerente ter permanecido fechada por conta do decreto estadual entre os dias 18/3 e 13/4 não justificaria a inadimplência quanto aos aluguéis vencidos em 10/3 e 10/6.

Aliás, ele próprio demonstrou, mediante mensagens trocadas com a imobiliária responsável pela locação, que o requerido teria concedido desconto no aluguel e estaria disposto a mantê-lo por seis meses contados de março de 2020 (Evento 1, DOCUMENTACAO8).

Por sua vez, registre-se que a ocorrência de caso fortuito ou de força maior isenta a parte devedora de arcar com os prejuízos delas resultantes (art. 393 do Código Civil), o que não engloba o pagamento do débito locatício.

Finalmente, a Lei n. 14.010/2020, que “[d]ispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19)”, não contém dispositivo que preveja a concessão de moratórias — o art. 10 da redação original do PL 1.179/2020, que envolvia locações residenciais, acabou sendo suprimido já no parecer da relatora no Senado Federal, Senadora Simone Tebet (disponível em:

<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8084979&ts=1591957349052&disposition=inline>. Acesso em: 2 jul. 2020).

Nessa direção, como bem escreveram Artur Marques da Silva Filho e Guilherme Henrique Lima Reinig em artigo envolvendo o tema das locações, que, entretanto, se aplica perfeitamente ao caso, houve, na referida norma, clara rejeição do Poder Legislativo a respeito da possibilidade de se conceder moratórias nos casos envolvendo a pandemia do novo Coronavírus, não cabendo ao Poder Judiciário, ao arrepio da lei, assim proceder. Confira-se:

Não obstante a existência de entendimento em sentido contrário, reiterados julgados da Corte Paulista asseveram não caber ao Judiciário conceder moratória, o que dependeria de lei ou de acordo entre as partes. Nesse sentido, algumas das decisões ressaltam haver o Congresso Nacional rejeitado a proposta do art. 10 do PL 1.179/2020, cujo caput previa que “os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira, decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020”.

De fato, a Lei n. 14.010/2020, originária do referido projeto, não concede moratória em favor de locatários de imóveis urbanos e, por isso, a eventual suspensão do pagamento precisaria de fundamentação em algum dos institutos do Direito Civil (Jurisprudência do TJ-SP e a revisão judicial dos contratos de locação não residenciais. Consultor Jurídico. São Paulo, 20 de jul. 2020. Coluna Direito Civil Atual. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-jul-20/direito-civil-actual-jurisprudencia-tj-sp-revisao-locacoes-nao-residenciais>. Acesso em: 4 set. 2020).

Enfim, admitir-se o advento da pandemia como fato isolado para manter suspenso o prazo de pagamento, como uma espécie de moratória geral, importaria em interferência exacerbada do Poder Judiciário na economia contratual, provocando mais desequilíbrios e afetando ainda mais o cenário mundial.

Ausente a probabilidade do direito, é de ser indeferida a medida.

III – Pelo exposto:

1. (i) Havendo pedido expresso na petição inicial (Evento 1, INIC1, p. 5, item b), defiro os benefícios da justiça gratuita à parte ativa (art. 99 do CPC), sobretudo porque a hipossuficiência vem corroborada por declaração de pobreza (Evento 1, DECLPOBRE9) e comprovante de rendimentos (Evento 6, CTPS3 e GENERICO26).

(ii) Sem prejuízo da regra do art. 247 do CPC, recomendo ao(a) oficial(a) de justiça, quando for o caso de expedição de mandado, que a) esclareça à esclareça "à parte o alcance da gratuidade da justiça (incisos I a IX do § 1º do art. 98 do Código de Processo Civil), especialmente em relação aos honorários advocatícios, bem como a possibilidade de incidência das alternativas descritas nos termos dos §§ 5º e 6º do art. 98 do Código de Processo Civil"; e b) registre em certidão a existência de "sinais exteriores que possam indicar [...] ser a parte detentora de recursos suficientes para o pagamento das custas e das despesas processuais sem prejuízo de seu sustento ou de sua família" (art. 1º, II, Resolução CM 11 de 12/11/2018).

2. Indefiro o pedido de antecipação da tutela.

3. O art. 334 do Código de Processo Civil de 2015 determina que se realize audiência de conciliação ou mediação antes do estabelecimento do contraditório.

Contudo, a designação dessa solenidade de forma indistinta em todos os processos que tramitam nesta unidade, cujo número é elevado, prorrogaria sobremaneira a realização do primeiro ato processual. Em consequência, a duração razoável do processo, que é garantida pelo art. 4º do Código de Processo Civil e pelo art. 5º, inc. LXXVIII, da Constituição, restaria abalada.

Para se atender a tal garantia sem violar a “solução consensual dos conflitos” (art. 3º, § 3º, CPC), deve-se confiar na percepção do juiz, a quem, na condução do processo, incumbe “dilatir os prazos processuais e alterar a ordem de produção dos meios de prova, adequando-os às necessidades do conflito de modo a conferir maior

efetividade à tutela do direito” (art. 139, VI, CPC). Além disso, prevê o art. 8º que “[a]o aplicar o ordenamento jurídico, o juiz”, dentre outros, observará “a proporcionalidade” e “a razoabilidade”.

A propósito do tema, escreveram Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery em comentário ao art. 139 parcialmente citado:

Dirigir o processo significa fiscalizar e controlar a sequência dos atos procedimentais e a relação processual entre as partes, o juiz e seus auxiliares, fazendo com que o processo se desenvolva regular e validamente. Deve decidir quem permanece e quem sai da relação processual; quais atos, e em que ordem, que devem ser praticados (Comentários ao Código de Processo Civil: novo CPC – Lei 13.105/2015. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 583, comentário 3 ao art. 139, grifou-se)

Nesse contexto, e diante da realidade desta unidade, que, além do que já foi referido, não possui conciliador nomeado para desempenhar com exclusividade tal função, tenho que a conciliação, que pode ser promovida a qualquer tempo (art. 139, V, CPC), deve, no caso dos autos, ser postergada para depois da fase postulatória.

4. A par do que constou do item anterior, a adaptação do procedimento medida ganha um reforço: a necessidade de preservar a integridade física e a saúde dos servidores do Poder Judiciário, assim como dos advogados, dos auxiliares da justiça e dos jurisdicionados, diante da pandemia provocada pelo novo Coronavírus (Covid-19).

5. Portanto, (i) cite-se a parte ré para, querendo, oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 dias (art. 335, *caput*, CPC).

(ii) A citação será, de regra, feita pelo correio, exceto nas hipóteses do art. 247 do Código de Processo Civil ou quando houver lei específica que assim o determinar.

(iii) O termo inicial do prazo indicado no item “i” deste parágrafo será o da data da juntada aos autos do aviso de recebimento ou do mandado de citação, conforme a citação se faça por carta ou oficial de justiça (art. 335, III c/c o art. 231, I e II, CPC).

(iv) A ausência de contestação importará na presunção de veracidade das alegações de fato formuladas pela parte autora (art. 344, CPC).

FLORIANÓPOLIS

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5015477-31.2021.8.24.0023/SC – 6ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE FLORIANÓPOLIS
AUTOR: DENVER CARDOSO
RÉU: CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI
FLORIANOPOLIS

SENTENÇA

Vistos.

DENVER CARDOSO ajuizou a presente “ação revisional de contrato de locação com pedido de tutela antecipada” contra CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI FLORIANOPOLIS. Narra ser locatário do imóvel/loja n.º 303, localizado no Shopping Center Iguatemi Florianópolis, pelo prazo de 60 meses, com início em 17/4/2017 e término previsto para 16/4/22, onde opera loja de alimentação sob a franquia “GIRAFFA’S”. Argumenta acerca das modificações econômicas decorrentes da pandemia de Covid-19 e seus impactos, razão pela qual ajuizou a presente demanda, pugnando pela declaração judicial de isenção do aluguel de competência dezembro de 2020 até maio de 2021, e também do 13º aluguel pago no mês de dezembro, enquanto perdurarem as restrições governamentais ao fechamento do comércio na presente Comarca e, subsidiariamente, a redução do aluguel durante este período em ao menos

50% ou em outro patamar determinado pelo juízo. Pugnou pela procedência da ação. Valorou a causa em R\$ 96.057,92. Juntou procuração e documentos (evento 1).

Indeferida a tutela antecipada e determinada a citação (evento 7).

Citado (evento 16), o réu apresentou contestação e documentos (eventos 17/18), impugnando o valor da causa e alegando a falta de interesse processual. No mérito, refutou as alegações da parte autora, aduzindo que o requerido como locador vem fazendo sua parte, reduzindo proporcionalmente os aluguéis em relação aos dias fechados e, ainda, reduzindo muito as despesas condominiais, tendo sido concedidos descontos em todas as rubricas de aluguel mínimo, fundo de promoção e condomínio a todos os lojistas, entre outros argumentos. Assim, não há que se falar em revisão temporária e definitiva das condições econômicas pactuadas inicialmente no contrato de locação. Requereu o acolhimento da impugnação ao valor da causa e a extinção do feito pela falta de interesse processual. Pugnou pela improcedência da ação.

Houve réplica e documentos (evento 21).

Intimado o réu acerca dos documentos apresentados em réplica (evento 22), sobreveio manifestação no evento 25.

Vieram os autos conclusos.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Trata-se de ação revisional de contrato em que a autora pretende provimento declaratório de isenção do aluguel de competência dezembro de 2020 até maio de 2021, e também do 13º aluguel pago no mês de dezembro, enquanto perdurarem as restrições governamentais ao fechamento do comércio na presente Comarca.

Verifico que cabe ao caso o julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, do CPC, tendo em vista que as provas constantes nos autos são suficientes para a resolução do litígio.

A parte ré impugnou o valor da causa indicado pelo autor de R\$ 96.057,92, sob o argumento de que este valor não procede, eis que, após a atualização do valor conforme disposto no contrato de locação, o aluguel cobrado com vencimento em 05/02/2021 foi de R\$ 13.722,56, ou seja, o valor da causa haveria de ter sido declarado, no mínimo, em R\$ 164.670,72.

A parte autora refutou a alegação do réu, aduzindo que não se trata de ação de revisão de aluguel e sim ação revisional de contrato, com fundamento nos artigos 317, 422 e 478 do Código Civil, considerando a impossibilidade de pleno uso do imóvel alugado em razão da pandemia do coronavírus.

Afasto a preliminar arguida pela parte ré, tendo em vista que a presente ação é fundamentada na revisão de contrato firmado entre as partes.

No tocante a preliminar da falta de interesse processual, confunde-se com o mérito e com este sera analisado.

No mérito, tenho que razão não assiste ao autor.

Em relação ao pedido constitutivo revisional e decorrências, é imperioso ressaltar que a atual pandemia que atingiu o mundo, com consequências sanitárias e socioeconômicas ainda desconhecidas, por si só não é motivo apto para de forma indiscriminada autorizar a revisão de todos os contratos. Necessário se faz uma análise criteriosa, a fim de evitar um estímulo ao descumprimento de obrigações assumidas.

Sobre as revisionais de locação fundamentadas na atual pandemia, colaciono o julgado:

CIVIL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19 - REAJUSTE DO CONTRATO - DESCABIMENTO - REQUISITOS NÃO SATISFEITOS - REFORMA DO DECISUM - 1 Consoante o disposto no art. 478 do Código Civil, "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". 2 A intervenção judicial em contrato privado é medida excepcional, admitida em situações específicas e devidamente comprovadas. A teoria da imprevisão constitui-se em fundamento que autoriza a relativização do pacta sunt servanda e, pois, a mitigação da vontade contratual, mas exige a demonstração clara de que um fato absolutamente imprevisível tenha sido suficiente para deixar um dos contratantes em situação de onerosidade excessiva, enquanto a parte contrária passa a se beneficiar de extrema vantagem. 3 Mesmo no contexto atual da pandemia COVID-19, em que toda a sociedade sofre os impactos na área da saúde, bem como no setor social e econômico, é necessária a demonstração não apenas de que quem pretende a revisão do contrato esteja sofrendo sérios prejuízos financeiros, mas também de que a parte contrária esteja beneficiando-se da situação. Os efeitos adversos da pandemia atingem a todos, isto é, numa relação contratual afetam tanto o contratante, quanto o contratado, e não se deve revisar as obrigações de uma parte em detrimento da outra, ainda mais em sede liminar, sem prova efetiva de que apenas um dos envolvidos esteja enfrentando prejuízos decorrentes da crise. A melhor solução, também em casos assim, é a composição extrajudicial. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5029274-80.2020.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 17-11-2020).

Como se vê dos autos, tenho que por ora não há *“demonstração clara de que um fato absolutamente imprevisível tenha sido suficiente para deixar um dos contratantes em situação de onerosidade excessiva, enquanto a parte contrária passa a se beneficiar de extrema vantagem.”* (Luiz César Medeiros, Agravo de Instrumento n. 5029274-80.2020.8.24.0000).

O que há em verdade são obrigações livremente assumidas pelas partes quando da celebração do contrato e aditivos - entre elas, a escolha do índice de reajuste. Logo, não há nos nada nos autos a justificar a substituição ou descumprimento das obrigações assumidas.

Ademais, eventual decréscimo decorrente de restrições do uso do espaço locado não foi causado por inadimplemento da parte ré, mas derivou da necessária observância às medidas decretadas pelo poder público para enfrentamento do avanço da doença, de onde não é imputável à demandada qualquer falta com os deveres contratuais.

De se consignar ainda que a ré ofertou, conforme trazido em sua defesa - p.5/6 do evento 18 - Contestação 1, bem como documentos, facilidades aos pagamentos dos encargos discutidos no período da pandemia que se atravessa - em prestígio à boa-fé e em própria mitigação aos prejuízos de ambas as partes -, em concessões efetuadas de março de 2020, início da pandemia neste país, até março de 2021, momento de apresentação da defesa, bem como descontos concedidos por liberalidades, e isenção do próprio fundo de promoção, integralmente nos meses de março a julho de 2020, e isenções regressivas a partir de agosto de 2020, com a retomada da abertura dos estabelecimentos comerciais.

Ainda, por mais que a pandemia seja fato extraordinário e imprevisível, alheio à álea natural do contrato, a inicial não veio acompanhada de demonstrações de que o autor suportou prejuízo patrimonial correlacionado com o aumento do aluguel em função do mero reajuste conforme índice contratado. Não houve demonstração da onerosidade excessiva que autorizasse a revisão do estipulado originariamente entre as partes.

Inexistindo, portanto, distorção a ser corrigida, deve prevalecer a intervenção mínima e resguardo da excepcionalidade da revisão contratual, como determina o parágrafo único do art. 421 do Código Civil.

Desse modo, a improcedência dos pedidos revisionais, e decorrentes de isenção/redução de aluguel, é a medida a se impor.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do CPC, julgo IMPROCEDENTES os pedidos formulados na inicial por DENVER CARDOSO contra CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI FLORIANOPOLIS.

Arcará a parte autora com as despesas processuais e os honorários advocatícios da parte adversa, estes que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, a teor do art. 85, §2º, do CPC.

Comunique-se ao ilustre Desembargador Relator do Agravo de Instrumento n.50133344120218240000, acerca da prolação da presente sentença, remetendo-lhe cópia.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Transitado em julgado, arquivem-se.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5043384-15.2020.8.24.0023/SC - 4ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis

AUTOR: GIEDRE SUSANE AVILA DE OLIVEIRA EIRELI

RÉU: NADIR BORBA

DESPACHO/DECISÃO

GIEDRE SUSANE AVILA DE OLIVEIRA EIRELI ajuizou a presente Ação de Revisional de aluguel c/c Tutela de Urgência contra NADIR BORBA, requerendo, em sede de tutela de urgência para: a) que a requerida se abstenha de inscrever o seu nome nos órgãos de proteção ao crédito de débitos referente a competência do mês de março a dezembro, ou, enquanto perdurar os efeitos da pandemia, decretada até 31/12/2020 (Decreto 06/2020); b) a suspensão do pagamento das parcelas dos acordos anexos pelo prazo de 6 (seis) meses a contar das parcelas vencidas em março/2020; c) caso não sendo este o entendimento, que seja fixado o pagamento provisório ou temporário de 50% dos valores das parcelas dos acordos anexos, bem como o parcelamento da outra metade (50%), em 10 (dez) parcelas com os pagamentos a partir de julho/2020; d) fixar o aluguel provisório ou temporário desde o mês de março/2020, concedendo também 50% (cinquenta por cento) de desconto, referente a parte da frente da casa e 50% (cinquenta por cento) da parte dos fundos, a partir da parcela do mês de março até o mês de agosto/2020.

Sustenta a autora que firmou junto a ré contrato de locação de uma casa comercial de alvenaria geminada no Centro de Florianópolis desde 05.02.2009, sendo que em outubro de 2017 ocorreu um aditamento tendo como objeto a substituição do locatário pela sua pessoa e a renovação do contrato, porém trata-se do mesmo proprietário da pizzaria.

Informa que foi ajustado entre as partes o valor mensal do aluguel em de R\$ 4.075,95, quantia que abrange a locação, seguro incêndio, seguro desemprego, IPTU e tarifa de coleta de lixo, referente a parte da frente da residência, local que funciona o salão de atendimento ao público, assim como o valor total de R\$ 1.569,04 referente aos fundos do imóvel onde funciona o serviço de tele-entrega, sendo que ambos os casos o vencimento é no dia 05 (cinco) de cada mês.

Aduz que em janeiro de 2020 as partes entabularam dois acordos nos autos nº 5001506-47.2019.8.24.0023 e 5001511-69.2019.8.240023, concernente a uma inadimplência sobre os imóveis supramencionados do ano de 2018, circunstância em que ficou estabelecido: *"o pagamento de R\$ 24 parcelas de R\$ 1.655,84 (um mil seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), referente a parte da frente da casa, no total de R\$ 39.740,00 (trinta e nove mil, setecentos e quarenta reais), com vencimento da primeira parcela 10/01/2020 e demais todo dia 27 dos meses subsequentes, e o pagamento de 24 parcelas de R\$ 721,91 (setecentos e vinte e um reais e noventa e um centavos), referente a parte dos fundos da casa, com vencimento da primeira parcela 10/01/2020 e demais todo dia 20 dos meses subsequentes"*, sendo que realizou o pagamento das parcelas acordadas referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2020, estando inadimplente quanto ao aluguel do mês de março, pois em razão do Coronavírus (COVID-19) teve grande impacto em suas atividades e, conseqüentemente, na parte econômica, em face a compulsória paralisação temporária do comércio e posterior retomada

mediante parcial atividade comercial, tendo seu faturamento prejudicado em 85% (oitenta e cinco por cento).

Ressalta que tentou junto a ré negociar os valores do aluguel do mês de março/abril e maio de 2020 e os acordos vencidos no final de março/2020 em diante, sem que obtivesse qualquer retorno.

Decido.

Nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil: "*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*". Ou seja, para que seja possível a concessão da tutela provisória, é necessário que o autor comprove a probabilidade do direito pleiteado, bem como o receio de dano ou risco ao andamento processual, caso assim não seja procedido.

Apreciando o petitório inicial apresentado e documentação respectiva, tenho como viável o deferimento em parte da tutela provisória, pleiteada, porquanto existentes os requisitos de lei.

In casu, em que pese a regra seja o cumprimento obrigatório dos contratos (*pacta sunt servanda*), existem hipóteses em que a revisão do contrato é possível.

Nessa vertente, a Lei do Inquilinato prevê a possibilidade de reajuste consensual e de revisão judicial para ajuste ao valor de mercado:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado."

Embora subsista a exigência do requisito de após três anos da vigência contratual para fins de revisão contratual via judicial, é notória a existência de situação extraordinária, o que reporta ao reconhecimento da teoria da imprevisão prevista no Código Civil, que dispõe: "*art. 317 Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução*", circunstância que permite, na hipótese dos autos, que o valor do contrato seja revisto pela esfera jurídica.

Não bastasse isso, o mesmo codex prevê que em casos extraordinários, havendo onerosidade excessiva, formas de resolução do impasse, vejamos:

"Art. 478. 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.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva."

Com efeito, verifica-se que de acordo com o ordenamento jurídico brasileiro, é possível a revisão judicial dos contratos em função de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis que acarretem a uma das partes prestação excessivamente onerosa.

Na hipótese, inarredável a existência dos requisitos à revisão do contrato de locação comercial, pois no caso *sub judice*, encontra-se patente a imprevisibilidade e onerosidade excessiva em face de acontecimento extraordinário (Covid19).

Sobre a matéria, colhe-se do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. REVISÃO CONTRATUAL. CABIMENTO. 1. O relator está autorizado a decidir monocraticamente recurso especial, pois eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado em agravo

regimental. 2. "Os comandos dos arts. 18 e 19 da Lei n.º 8.245/1991 autorizam que tanto o locador quanto o locatário, passados 3 (três) anos da vigência do contrato de locação ou de acordo por eles anteriormente celebrado a respeito do valor do aluguel, promovam ação objetivando a revisão judicial da referida verba, com o propósito de ajustá-la ao preço de mercado, servindo, assim, como instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio contratual e o afastamento de eventual situação de enriquecimento sem causa dos contratantes." (REsp 1566231/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016). 3. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firme no sentido de que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes nas circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva). 4. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO AgInt no REsp 1543466/SC. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2015/0172555-2. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Órgão Julgador: Terceira Turma. Data de publicação: DJe 03/08/2017.

Logo, entendo que é nítido o perigo de dano uma vez que a requerente se encontra em desvantagem perante os atuais acontecimentos, o que por certo afetou não só seu negócio jurídico, mas de tantos brasileiros que se encontram na mesma situação, ou seja, enfrentando grandes dificuldades em adimplirem com as obrigações contratuais, inclusive no que tange a subsistência da e, presa e no âmbito familiar.

Contudo, consigno que os valores inadimplidos antes da interposição da presente demanda não deverão abranger a presente decisão, assim como as parcelas referente aos acordos judiciais pactuados nos autos nº 5001506-47.2019.8.24.0023 e 5001511-69.2019.8.240023, os quais deverão a parte autora peticionar junto as presentes demandas para fins de iniciar tratativas de solucionar os fatos ora descritos nesta ação.

Ante o exposto, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, DEFIRO EM PARTE a tutela provisória de urgência para DETERMINAR que a ré tome as providências cabíveis junto à imobiliária, no prazo de 5 (cinco) dias, para fixação dos alugueis com desconto de 50% (cinquenta por cento), a partir do mês de junho até outubro/2020, circunstância que será avaliada acerca da necessidade de prorrogação da medida liminar, bem como que se abstenha de inscrever a parte autora nos cadastros de inadimplentes referente aos débitos dos alugueis em atraso (a partir de março/2020).

Fixo a pena de multa de diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), até o limite de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), em caso de descumprimento.

Com relação ao débito existente, deverá a parte autora proceder tentativa de acordo junto a ré, ou comprovar a quitação no prazo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de revogação da decisão proferida na segunda parte da liminar.

Quanto à audiência de conciliação prevista no art. 334 do Novo Código de Processo Civil, esta magistrada observou que, realizadas as primeiras audiências, tal providência, ainda que prevista na novel legislação processual, não possui nenhuma efetividade em parte dos processos em trâmite neste juízo.

Com efeito, a designação da audiência de conciliação ou mediação estabelecida nos arts. 334 e 695 do NCPC não pode ser baseada na simples aplicação crua da lei, sem ponderação dos princípios da razoabilidade e da eficiência, que são sustentáculo da celeridade e economia processuais.

Desse modo, deixo de designar a audiência de conciliação

Cite-se a parte requerida para apresentar contestação.

Defiro a assistência judiciária gratuita.

Cumpra-se.

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5043905-57.2020.8.24.0023/SC - 1ª
Vara Cível da Comarca de Florianópolis
AUTOR: FABRÍCIO DE ABREU JUNKERS COMERCIAL
RÉU: CONCESSIONÁRIA DO AEROPORTO INTERNACIONAL DE
FLORIANÓPOLIS S.A.

DESPACHO/DECISÃO

1) Fabrício de Abreu Junkers Comercial ajuizou a presente ação contra a Concessionária do Aeroporto Internacional de Florianópolis S/A.

Alegou que, em meados de 2019, recebeu proposta para abrir uma loja de vestuário e artigos “motorsport” (camisetas, calçados, miniaturas, bolsas etc.) no *boulevard* do novo terminal do Aeroporto Internacional de Florianópolis.

Disse que, em 05.07.2019, firmou com a ré "contrato de cessão temporária de uso de área", por meio do qual se comprometeu a pagar uma contrapartida mensal pelo uso da área localizada no *boulevard* do aeroporto, cujo valor consistiria em um percentual a ser calculado sobre a receita (Parcela de Receita), nos termos do Anexo C do contrato, ou uma Parcela de Receita Garantida Mínima, com base no Anexo B do contrato.

Relatou ter sido acordado que a Parcela de Receita com Base em Vendas seria progressiva, partindo de 8% em 2019, subindo para 9% em 2020, 10% em 2021, 11% em 2022, chegando a 12% em 2023, porcentagem esta que permaneceria nos anos seguintes.

Apontou que o Anexo B do contrato previu o pagamento de uma parcela mínima de receita garantida a partir de estimativas de faturamentos que ponderou ser esperada, tendo com base o fluxo de passageiros projetado.

Argumentou que com o advento da pandemia do coronavírus, e com a superveniência dos Decretos Estaduais n. 525/2020, 535/2020 e do Decreto Municipal n. 21.368/2020, dentre outros correlatos, teve que fechar o negócio, o que causou a redução de seu faturamento para zero a partir da segunda metade de março,

Asseverou que, após pleitos por parte dos lojistas do empreendimento, a concessionária ré anuiu com a isenção da cobrança da Parcela de Garantia Mínima nos dias em que as lojas ficaram fechadas.

Entretanto, passado tal interregno, a permissão estatal para reabertura não engendrou o retorno à situação anterior, pois o comércio no local está ligado ao trânsito de passageiros, que reduziu drasticamente por força da redução do número de voos pela Agência Nacional de Aviação Civil.

Aduziu a superveniência de incontestável quebra do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, e requereu a concessão de tutela de urgência a fim de que a ré seja compelida a lhe conceder isenção da parcela mínima enquanto durar a utilização da malha essencial, ou, pelo menos, for restabelecida a quantidade de 80% do número de voos do período anterior à pandemia, ou quantidade que este Juízo reputar mais adequada. Caso não seja acatado o pleito, requereu seja determinado que o aluguel mínimo passe a ser cobrado pela ré de forma proporcional ao número de passageiros.

Ainda requereu seja determinada a suspensão das cobranças referentes à contraprestação mensal em atraso desde o início da pandemia, proibindo-se a ré de incluir o débito em cadastro de inadimplentes, protestá-lo em geral, implicar penalidades moratórias ou retirar do valor entregue a título de garantia do contrato.

Por fim, pugnou pela suspensão, até o fim da pandemia, das cláusulas contratuais que estabeleçam níveis de serviço (horário de funcionamento, número de funcionários, funcionamento contínuo etc.).

A parte foi instada a comprovar a hipossuficiência para fins de concessão do benefício da justiça gratuita.

Apresentados documentos pela parte autora, o pedido de gratuidade judiciária foi indeferido, sendo determinado o pagamento das custas iniciais, o qual foi comprovado no evento n. 27.

É o relatório.

DECIDO.

Para a concessão da tutela de urgência requerida, faz-se necessária a conjugação dos requisitos ínsitos no art. 300 do CPC, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, que se traduzem nos já consagrados requisitos conhecidos pelas expressões latinas *fumus boni iuris* e *periculum in mora*.

Adianto que a medida deve ser deferida apenas em parte. Explico.

No caso dos autos, a parte autora pretende em sede de tutela provisória a concessão dos seguintes pedidos:

a) A isenção do pagamento da chamada parcela mínima enquanto durar a utilização da malha essencial ou, até ser restabelecida a quantidade de 80% do número de voos do período anterior à pandemia, ou outra quantidade mais adequada. Subsidiariamente, em caso de indeferimento do pedido acima, requereu a redução do aluguel mínimo para que seja cobrado de forma proporcional ao número de passageiros.

b) A suspensão das cobranças referentes à contraprestação mensal em atraso desde o início da pandemia, proibindo-se a parte ré de inscrever o autor no cadastro de inadimplentes bem como de protestar os débitos, de forma a afastar qualquer penalidade moratória e impedir a retirada do valor que foi entregue a título de garantia no contrato. Nesse ponto, destacou que a medida deve ser concedida para que o autor, em igualdade de condições à parte ré, postergue o pagamento para a mesma data concedida aos aeroportos para pagamento de suas contribuições (18/12/2020), conforme o art. 2º da Medida Provisória n. 925/2020.

c) A suspensão de todas as cláusulas do contrato relativas aos "níveis de serviço", como horário de funcionamento e número de funcionários, até o fim da pandemia.

A análise da tutela será feita por partes.

Isenção da parcela mínima ou redução do aluguel mínimo.

No que tange ao primeiro pedido constante na alínea "a" acima, entendo inviável.

É de se destacar que a atual pandemia que atinge, não só o Brasil como o restante do mundo, com consequências sanitárias e sócio-econômicas ainda desconhecidas, não é motivo apto a, de forma genérica e indiscriminada, autorizar toda e qualquer revisão de contratos ou não cumprimento de obrigações contratuais.

É necessária, pois, uma análise minuciosa dos casos apresentados ao Judiciário a fim de se verificar se as medidas pleiteadas servirão, de fato, para ajudar a minimizar os impactos da crise ou se acabarão por estimular um efeito dominó de descumprimentos contratuais, acentuando-a.

Até porque, é evidente que todos os setores da sociedade, sem distinção, enfrentam a crise econômica decorrente da pandemia, ainda que uns em maiores proporções do que outros, sendo certo que reduzir ou extinguir a exigibilidade de uma obrigação de uma das partes do contrato levará à parte contrária a ter de se readequar para que possa honrar com suas próprias obrigações.

Como bem apontou o magistrado Alexandre Bucci da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP em análise ao pedido liminar formulado nos autos n. 1031095-27.2020.8.26.0100,

"Não se pode simplesmente desestruturar a rede de pagamentos contratuais previstos e pactuados, o que traz ainda mais insegurança jurídica ao momento que, por si só, já se mostra delicado para todos.

"Há que se considerar, demais disso, a presença de evidente risco reverso em caso de concessão do provimento antecipatório nos moldes postulados, haja vista que seria prejudicado contratante inocente a quem se repassaria, de imediato, todo o ônus econômico do inadimplemento, diante do não cumprimento da obrigação contratual no tempo e modo contratados."

O pleito formulado pela parte autora se justificaria pelo que emana o art. 317 do Código Civil, segundo o qual *"Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação"*.

Contudo, cabe à parte devedora, ao suscitar o dispositivo com fundamento na pandemia da Covid-19, comprovar que a sua continuada ou diferida prestação se tornou excessivamente onerosa no caso concreto e demonstrar inovada e considerável vantagem para a outra parte, o que não se constatou na hipótese dos autos.

Além disso, inexistem nos autos, ao menos neste momento processual, provas de que não haja qualquer possibilidade do cumprimento da obrigação pela parte autora, sendo interessante frisar que a redução de lucros demonstrada com a inicial pode ser absorvida pela lucratividade e reservas de meses anteriores.

E, se não bastasse, o contrato continua sendo cumprido pela parte ré, pois o imóvel de sua propriedade permanece sendo utilizado pela parte autora que, novamente, não deixou de exercer suas atividades.

Ademais, quando da paralisação total das atividades comerciais dentro do complexo do Aeroporto de Florianópolis, o réu concedeu a isenção da parcela mínima, diante da interrupção da arrecadação dos lojistas naquele período de tempo (evento 1, doc. 15). No entanto, é fato que, embora o fluxo de passageiros tenha reduzido de forma drástica desde o início das medidas de isolamento, não só em Santa Catarina, como no Brasil, as atividades no aeroporto não se encontram interrompidas, trabalhando os aeroportos, até segunda ordem, com a chamada "malha essencial", de forma a manter a conexão aérea entre os Estados brasileiros.

Também é certo que o réu possui custos para manter a área externa do terminal de passageiros ("Boulevard"), contando, por consequência, com os valores devidos por aqueles que exploram suas atividades comerciais no local.

Com isso, não vejo como submeter a parte ré à redução do valor da contraprestação, tanto no que diz respeito à parcela mínima quanto ao aluguel mínimo, como busca a parte autora e, inexistindo nesta fase processual prova da probabilidade do direito, faz-se desnecessário perquirir a existência do requisito do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, pois para concessão da tutela de urgência é necessária a existência de ambos os requisitos, uma vez que a comprovação da probabilidade do direito pressuposto para análise dos demais.

Por fim, destaco que bancos públicos e privados vêm disponibilizando linhas de crédito aos empresários a fim de auxiliar na reorganização dos negócios neste momento de crise e minimizar os impactos causados pela redução ou até mesmo interrupção do exercício das atividades empresariais, sendo preferível, em uma visão sistêmica do mercado, a adoção desse tipo de medidas à revisão, sem a oitiva da parte contrária, de cláusulas contratuais.

Além disso, cumpre destacar que este Juízo se compadece com a situação da parte autora, a qual, como muitos brasileiros, sofre com os impactos gerados pela crise do coronavírus.

Contudo, também há de se destacar que o Aeroporto de Florianópolis, por mais que seja pessoa jurídica de grande porte, possui também suas obrigações e, evidentemente, sofre com a pandemia, trabalhando, como dito, com um percentual mínimo de voos diários.

Desse modo, o pedido não deve ser acolhido por ausência da conjugação dos requisitos ínsitos no art. 300 do CPC.

Suspensão das cobranças até 18/12/2020 e das cláusulas de "níveis de serviço" e da proibição de negativação.

Em contrapartida, os pedidos descritos nas alíneas "b" e "c" merecem deferimento, mas por motivos diversos dos que levaram ao indeferimento acima.

Por meio da Medida Provisória n. 925/2020, foi permitido que as contribuições fixas e as variáveis decorrentes dos contratos de concessão de aeroportos firmados com o Governo federal com vencimento neste ano sejam pagas até 18/12/2020.

A medida diz respeito, claro, aos aeroportos, mas, no caso em apreço, entendo por bem atender ao pedido do autor em utilizá-la de forma análoga no caso dos autos para permitir que todos os débitos vencidos neste ano de 2020 sejam pagos até 18/12/2020 sem o acréscimo de penalidades e a inscrição do nome do autor nos cadastros de inadimplentes.

Com isso, tendo os aeroportos uma prorrogação de prazos para o cumprimento de suas obrigações, nada mais certo que estender, de forma igualitária, o benefício aos seus devedores.

Por decorrência lógica, resta inviável qualquer inscrição no nome do autor bem como a cobrança de encargos decorrentes de suposta mora - a qual só passará a existir em razão de eventual inadimplemento após 18/12/2020 - e a retirada do valor dado a título de garantia no contrato.

No que tange à suspensão de todas as cláusulas contratuais relativas ao que o autor chamou de "níveis de serviço", como aquelas que fixam horários de funcionamento e número de funcionários, por exemplo, o deferimento também é medida impositiva. O funcionamento das lojas na área "Boulevard", atualmente, é opcional, segundo narrou o autor, de forma que não vejo motivos para compelir o autor a cumprir determinados horários, como previsto no Anexo A do contrato (evento 1, doc. 5), sendo viável, até por questões de saúde, que cada cessionário do espaço estabeleça a forma de exploração durante este período incerto, contanto que respeitando as normas de prevenção da doença, bem como optando pelo formato que traga menor prejuízo ao seu negócio.

Em face do que foi dito, defiro em parte a tutela provisória de urgência para (i) suspender a cobrança das contraprestações mensais vencidas desde 18/03/2020, data de início da primeira isenção concedida pelo réu, e vincendas no ano de 2020, postergando o seu pagamento para 18/12/2020; (ii) determinar a ré que se abstenha de incluir o nome da parte autora em cadastros de inadimplentes e/ou protestar títulos que se refiram à contraprestação assumida contratualmente ou aplicar penalidades moratórias ou retirar do valor entregue a título de garantia do contrato, enquanto perdurar a pandemia, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), inicialmente limitada a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); (iii) suspender a exigibilidade das cláusulas contratuais que estabeleçam à parte autora níveis de serviço (horário de funcionamento, número de funcionários, funcionamento contínuo etc.) incompatíveis com as determinações e restrições sanitárias impostas pelas autoridades estatais no controle da pandemia.

Intimem-se.

2) Ante a inexistência nesta comarca de centro de conciliação e mediação (CPC, art. 165), deixo de aplicar o disposto no art. 334 do Código de Processo Civil, dada a absoluta impossibilidade de absorção deste ato pela pauta do juízo com prestígio ao princípio da celeridade, sem prejuízo, porém, de designação de audiência com este norte a qualquer tempo, à luz do art. 139, V, do mesmo diploma legal, ou inclusão de ensejo a tanto em eventual audiência de instrução.

3) Cite-se a parte ré para que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar resposta, com as advertências do art. 344 do CPC.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5040134-71.2020.8.24.0023/SC - 5ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis

AUTOR: ANDREIA REGIS MAINCHEIN

RÉU: GIACOMELLI IMÓVEIS LTDA E OUTRO

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Andréia Regis Mainchein ME almeja, a título de tutela antecipada, a revisão do valor mensal que paga por imóvel comercial locado da Amélia Leonor Pereira Oliveira, representada por Giacomelli Imóveis LTDA., à pretexto de que suas atividades foram drasticamente afetadas pela atual pandemia de coronavírus, dando ensejo à imprevisível desequilíbrio no contrato.

À concessão do provimento jurisdicional *initio litis*, tal qual almejado pela parte autora, afigura-se imprescindível a conjugação dos pressupostos insertos no art. 300 do Código de Processo Civil.

É fato notório que, em razão da suspensão de atividades não essenciais, diversos setores da economia se veem com dificuldades para fazer frente às despesas de manutenção, e acabam com redução drástica do seu faturamento.

Aqui na Grande Florianópolis, por meio do Decreto n. 21.459, de 17 de abril de 2020, o atendimento ao público de lojas ficou autorizado, com inúmeras restrições e sem a possibilidade de provar qualquer item:

Art. 2º Os estabelecimentos enquadrados no inciso I, do art. 1º, do presente Decreto, deverão cumprir as seguintes obrigações: [...]

VI - fica proibida a experimentação de roupas, calçados, acessórios e afins;

Já por meio do Decreto n. 515, de 17 de março de 2020, em seu artigo 2º, II, o Governo do Estado de Santa Catarina suspendeu, em todo o território catarinense, sob regime de quarentena, pelo período de 7 (sete) dias, "as atividades e os serviços privados não essenciais, a exemplo de academias, shopping centers, restaurantes e comércio em geral" (grifei).

O sobredito prazo foi retificado por novas normas, sendo a última, salvo engano, o Decreto nº 562/220, de 17 de abril de 2020, que vedou a abertura de shoppings centers, centros comerciais e galerias até 30 de abril do corrente ano, nos termos do art. 8º, inciso I, alínea "c". Após, ainda, vieram novos Decretos, mas com o de nº 587, de 30 de abril deste ano, foi revogada a vedação para abertura de salas comerciais.

Com a recente flexibilização do isolamento social, ademais, promovida pela Portaria SES nº 257, de 21/04/2020, e todas suas posteriores alterações, as atividades não serão reestabelecidas à normalidade, pois estarão condicionadas à limite de pessoas e diversas regras sanitárias, o que, certamente, implicará em demora ao imediato retorno do faturamento que comumente arrecadava.

A locação comercial em voga data de 28 de março de 2017, com prazo de 36 meses, renovados, em 01/10/2019, por aditivo, por outros trinta, e com pagamento de aluguéis mensais correspondentes a R\$10.000,00 (evento 1, itens 5 e 8).

Verifico do evento 16, item 4, que a acionante teve brusca queda no faturamento em abril de 2020, mês que aponta R\$2.859,98 faturados, enquanto no mesmo mês do ano anterior teve saldo bruto expressivo, de R\$ 62.831,10.

No referido mês, entretanto, recebeu bonificação de R\$4.000,00, o que reduziu o aluguel para R\$6.000,00 (evento 1, item 9).

A perda, com a calamidade pública, é irrestrita, faz-se sentir a todos, locadores e locatários, mormente quando de natureza comercial com abatimento do lucro.

Inexiste, no contexto delineado, cogitação de culpa, porque submetidos os contratantes à situação imprevisível e inevitável, compatível com força maior.

Destarte, a redução temporária do aluguel mensal é medida razoável e encontra amparo no art. 317 do CC, *in verbis*:

"Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação."

Ainda, como já transcorridos três anos da locação, sem notícia de revisão do aluguel, cabível a fixação em patamar provisório, consoante o que dispõe o artigo 19 da Lei 8.245/1991, contexto inserto na causa de pedir.

Impossível deixar de considerar que os aluguéis atuam, em regra, como fonte de renda e que o locador acha-se igualmente submetido às adversidades da pandemia.

Bem por isso, a afetação dos dois contratantes de forma igualitária, como sugerido, aviva-se pertinente à manutenção do equilíbrio contratual temporariamente, o que importa em abatimento em 50%.

É certo que os estabelecimentos comerciais, para sobrevivência, haverão de adotar opções de funcionamento condizentes com a nova realidade imposta pelo covid-19, a iniciativa é esperada de todos.

E esta adequação perdurará até 31/12/2020, projeção do estado de calamidade, conforme Decreto Legislativo n. 6/2020 do Congresso Nacional, OU anteriormente, caso sobrevenha delineamento de fatos novos a justificar sua sustação.

ANTE O EXPOSTO, uma vez preenchidos os requisitos legais, defiro a tutela provisória de urgência para reduzir o aluguel da locação mantida entre as partes à metade do valor mensal ajustado, iniciando com aquele vencido em 10/04/2020, sob atualização monetária, pela não configuração, por ora, de falta compatível com cláusula penal moratória, com termo final em 31/12/2020.

Em face da inexistência nesta Comarca de centro de conciliação e mediação (CPC, art. 165), deixo de aplicar o disposto no art. 334 do Código de Processo Civil, dada a absoluta impossibilidade de absorção deste ato pela pauta do juízo com prestígio ao princípio da celeridade, sem prejuízo, porém, de designação de audiência com este norte a qualquer tempo, à luz do art. 139, inciso V, do mesmo diploma legal, ou inclusão de ensejo a tanto em eventual audiência de instrução.

Cite-se e intimem-se, a ré para ciência imediata da tutela de urgência, com prazo de 15 dias à resposta, ambos prazos a serem contados na forma do art. 231 da legislação processual.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5040134-71.2020.8.24.0023/SC - 5ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis

AUTOR: ANDREIA REGIS MAINCHEIN

RÉU: GISELA PEREIRA OLIVEIRA HEMMER E OUTROS

SENTENÇA

ANDREIA REGIS MAINCHEIN - ME propôs esta "ação revisional de aluguel com pedido de tutela de urgência" em face de GISELA PEREIRA OLIVEIRA HEMMER, BRUNO PEREIRA OLIVEIRA HEMMER e ARTHUR PEREIRA OLIVEIRA HEMMER, alegando, em síntese, que, em razão da Pandemia do Covid-19, grave desequilíbrio instaurou-se na locação mantida perante eles, pois teve seu faturamento drasticamente reduzido, razão pela qual almeja, inclusive a título de tutela de urgência, a redução dos alugueres ao patamar de 50%.

Uma vez deferida a tutela de urgência, os réus, citados, interpuseram agravo de instrumento (cujo acórdão admitiu redução provisória em 30% ao primeiro aluguel vencido após a data da citação, por 180 dias) e apresentaram contestação conjunta encimada pela preliminar de falta de interesse de agir e impugnações ao valor da causa e à justiça gratuita. No tocante ao mérito, defenderam, em resumo, a impossibilidade de revisão das verbas locatícias pela ausência de comprovação da vulnerabilidade financeira da autora e pelo princípio da intervenção mínima do Estado nas relações privadas.

Houve réplica com pedido de extensão dos efeitos da liminar concedida.

É o relatório.

Passo a decidir.

Reputo o processo pronto para julgamento no estado em que se encontra, porque os fatos relevantes à solução do litígio já contam com evidência documental, em prejuízo, então, da produção de prova pericial (CPC, art. 355, I).

Isso porque a causa de pedir está alicerçada em força maior que afligiu a todos, indistintamente, de modo que não há falar em alteração circunstancial do mercado imobiliário somente na localidade do imóvel locado.

E as variações de preço do mercado em geral já estão contempladas no índice de inflação ao qual o contrato se sujeita.

O interesse de agir restou configurado, pois os descontos concedidos pelos réus à autora antes do ajuizamento da ação foram em menor patamar e por menor período em relação aos almejados a título de desequilíbrio contratual.

O valor da causa também desmerece reparo, pois atende ao disposto no art. 58, III, da lei 8.245/91.

A justiça gratuita foi requerida na inicial e, após complementação documental em emenda, restou concedida na decisão do evento 8. Como a impugnação a respeito veio sem embasamento em fato plausível e documento, há de prevalecer o juízo de admissão já exercido.

Ultrapassadas essas questões orbitais, tem lugar, então, o conhecimento do mérito.

Andreia Regis Mainchein - ME almeja a redução dos valores dos aluguéis estabelecidos na avença celebrada com os réus, com a incidência de 50% de desconto do valor pactuado, em razão da queda de faturamento por ela sofrido após o advento da Pandemia de Covid-19.

Com efeito, conforme já consignei na decisão do evento 18, o impacto da pandemia sobre todos os setores da economia nacional e mundial é certo e irrefutável, onde incluídas mazelas de toda ordem, uma delas, de fato, a redução de faturamento.

Por meio do Decreto n. 515, de 17 de março de 2020, em seu artigo 2º, II, o Estado de Santa Catarina suspendeu, em todo o território catarinense, sob regime de quarentena, pelo período de 7 (sete) dias, "as atividades e os serviços privados não essenciais, a exemplo de academias, shopping centers, restaurantes e comércio em geral" (grifei).

Sobredito prazo foi retificado por outras normas, como o Decreto nº 562/220, de 17 de abril de 2020, que vedou a abertura de shoppings centers, centros comerciais e galerias até 30 de abril daquele ano, nos termos do art. 8º, inciso I, alínea "c". Após, ainda, vieram novos decretos, mas com o de nº 587, aos 30 de abril de 2020, cessou-se a vedação de funcionamento de salas comerciais.

A flexibilização do isolamento social decorreu da Portaria SES nº 257, de 21/04/2020 e todas suas posteriores alterações foram restabelecendo, paulatinamente, a circulação da população e, com isso, a consecução do comércio, sob observância, unicamente, de algumas regras sanitárias.

Dentro desse contexto, a aventada queda de faturamento desde o início de 2020 até meados de 2021, quando comparado com os anos anteriores à pandemia, é presumível, e foram, de fato, comprovados com a documentação trazida nos eventos 16 e 50.

Todavia, o panorama mudou e, passados mais de 18 meses do início das restrições, o impacto da imprevisibilidade e a cessação das restrições estatais impedem a subsistência do raciocínio de outrora. Já é esperada das empresas adaptação à nova ordem econômica.

Logo, se às partes os efeitos do fato extraordinário e imprevisível não mais perduram, também não poderá perdurar a intervenção estatal no domínio privado.

À guisa de fundamentação, destaco este venerando aresto do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

Ação revisional de aluguel. Locação em shopping center. Pretensão de substituição do índice IGP-M de reajuste dos aluguéis para outro indexador, o IPCA. Pandemia de Covid-19. Índice IGP-M que registrou um acumulado anual de 25,17% em janeiro de 2021, ultrapassando os 30% em agosto. Expressiva alta do indexador que caracteriza, no caso em tela, motivo imprevisível disposto no art. 317 do Código Civil. Justamente pelo cenário contemporâneo revelar um aumento despropositado do índice IGP-M previsto em contrato é que se demanda, excepcionalmente, a substituição, já que deixou de cumprir a sua finalidade primordial que é a de manter o equilíbrio contratual, passando a representar onerosidade excessiva para uma parte e manifesta vantagem para outra. Pretensão da locatária de que o índice substituído perdure até o final do contrato e não apenas até a próxima atualização. Descabimento. O acontecimento imprevisível que desequilibra a relação entre particulares, e que autoriza a intervenção excepcional praticada, deve ser aferido de forma contemporânea, não sendo prudente engessar a forma de reajuste do contrato para até o ainda longínquo prazo final da locação, se eventualmente renovada, como quer a locatária. Sentença mantida. Recursos improvidos. (TJSP; Apelação Cível 1016625-54.2021.8.26.0100; Relator (a): Ruy

Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/10/2021; Data de Registro: 07/10/2021)

Ademais, conforme noticiado nos autos (evento 70), a autora vem adimplindo recentemente o valor cheio das verbas locatícias, donde se presume sua capacidade financeira a tanto.

Diante desse cenário, a redução dos alugueres almejada deve prevalecer somente nos exatos termos já fixados na tutela de urgência, isto é, redução de 70% do valor total do contrato para o período compreendido entre o primeiro aluguel vencido após a data da citação dos réus pelo prazo de 180 dias a contar de 21/1/2021.

Pelo desfecho do processo, fica, então, prejudicada a análise da tutela de urgência incidental formulada no evento 50.

ANTE O EXPOSTO, julgo procedente, em parte, o pedido para, confirmando a tutela de urgência, reduzir os aluguéis mensais estabelecidos no contrato de locação celebrado entre ANDREIA REGIS MAINCHEIN e GISELA PEREIRA OLIVEIRA HEMMER, BRUNO PEREIRA OLIVEIRA HEMMER e ARTHUR PEREIRA OLIVEIRA HEMMER, valendo a prevalência dos parâmetros já traçados pelo TJSC, ou seja, devidos 70% do montante pactuado, isto, ainda, no período de 180 dias a contar da citação.

Diante da sucumbência recíproca, arcarão autora e réus, na proporção de 50% a cada, com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% do valor atribuído à causa aos dois pólos da lide, pelo julgamento antecipado do mérito e apresentação de peças sem complexidade jurídica, à luz do disposto no art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Expeça-se alvará ao levantamento dos valores depositados pela autora em favor dos réus, observados os dados declinados na petição do evento 72.

Os encargos de sucumbência endereçados à demandante têm a satisfação sujeita, porém, ao disposto no art. 98, § 3º, do CPC, porque deferida a justiça gratuita.

Após o trânsito em julgado, cumpra-se o disposto no art. 320 e seguintes do CNCGJ. Publique-se, registre-se e intimem-se.

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5034621-25.2020.8.24.0023/SC - 3ª
Vara Cível da Comarca de Florianópolis

AUTOR: VIA VAREJO S/A

RÉU: COMERCIO DE TECIDOS COELHO LTDA

DESPACHO/DECISÃO

VIA VAREJO S/A ajuizou 'pedido de tutela antecipada de urgência em caráter antecedente' contra COMERCIO DE TECIDOS COELHO LTDA, objetivando a suspensão da exigibilidade das obrigações pecuniárias assumidas no contrato firmado entre as partes, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades e restrição à circulação de pessoas advindas da pandemia COVID - 19.

Subsidiariamente, requereu que seja determinada a redução em 90% do valor atual, ou em outro patamar que entender o Juízo.

Relata que o valor devido mensalmente à ré a título de aluguel perfaz o montante de R\$ 91.675,41 (noventa e um mil, seiscentos e setenta e cinco reais e quarenta e um centavos) e que em decorrência da pandemia do novo coronavírus e sua conseqüente necessidade de decretação de medidas de isolamento social, teve queda no faturamento que resultou na impossibilidade de arcar com o aluguel acordado e que necessita, de forma emergencial e imediata, cortar despesas.

Sustenta que com a impossibilidade de abertura das lojas físicas, a autora se vê privada de aproximadamente 83,25% (oitenta e três vírgula vinte e cinco por cento) de toda sua receita bruta e que os valores obtidos através de vendas online representam uma receita bruta de aproximadamente R\$ 400.000.000,00 mensais, que, quando colocado em contrapontos às suas despesas, quase não são suficientes

nem mesmo para o pagamento dos funcionários e prestadores de serviço terceirizados, os quais demandam R\$ 396.000.000,00 ao mês.

Busca, então, como antecipação da tutela, a isenção da cobrança dos aluguéis convencionados ou que sejam os valores reduzidos.

É o breve relatório. DECISÃO.

O Código de Processo Civil regulamenta que para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, faz-se necessária a conjugação dos requisitos ínsitos no artigo 300 do CPC, sendo eles: existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, bem como a reversibilidade da medida.

A demandante alega na petição inicial que seu faturamento teve uma brusca queda em decorrência do isolamento social decretado por autoridades estaduais e municipais e que as vendas online não geram lucros capazes de manter as atividades comerciais.

O art. 317 do Código Civil prevê a possibilidade de revisão do valor convencionado entre as partes: "Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação".

De se ressaltar, ainda, que a humanidade experimenta situação excepcional em decorrência da pandemia de COVID-19, que se alastrou pelo planeta, causando severos prejuízos à economia em seus diversos setores.

A situação de emergência declarada pelo governo, em prol da saúde, implica diversas consequências nas relações contratuais que já começaram a despontar junto ao Poder Judiciário.

Todavia, a judicialização em casos como tal deveria ser de fato a última alternativa, pois o sacrifício de um interesse pelo outro ou até de ambos pode ser ainda mais prejudicial e oneroso para a relação contratual a longo prazo.

Ademais, sabe-se que o Governo Federal promoveu medidas a fim de reduzir os impactos financeiros das pessoas jurídicas, de caráter tributário e trabalhista. Nesse sentido, a redução do valor de aluguel não seria, em primeira análise, a única saída para a autora manter suas atividades comerciais.

No caso dos autos, a autora alega que se vê privada de aproximadamente 83,25% (oitenta e três vírgula vinte e cinco por cento) de toda sua receita bruta, referente às vendas presenciais.

Todavia, sabe-se que no estado de Santa Catarina houve a abertura do comércio desde 13/04/2020 e de *Shopping Centers* desde 30/04/2020, à luz do Decreto Estadual 562/2020. Não fosse isso, as alegações são desprovidas de qualquer documento contábil nesse sentido.

Afirma a demandante, de outro ponto, que com as vendas *online* há um faturamento de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) mensais, que, quando colocado em contrapontos às suas despesas, quase não são suficientes nem mesmo para o pagamento dos funcionários e prestadores de serviço terceirizados, os quais demandam R\$ 396.000.000,00 (trezentos e noventa e seis milhões de reais) ao mês.

Por mais que alegue que os gastos quase se sobrepõem ao faturamento das vendas online, está-se falando de uma diferença de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), lucro líquido que muitas empresas do país jamais alcançarão e que certamente são suficientes para arcar com os custos dos alugueres das lojas físicas (Evento 1, doc. 06).

Outrossim, o gasto elevado com funcionários terceirizados certamente não teve início com a pandemia vivenciada, sendo concernente à gestão de suas atividades empresariais.

De mais a mais, a autora trata-se reconhecidamente de empresa de grande porte, com mais de mil lojas, como mesmo alega, e a concessão da medida pleiteada, sem que haja maiores informações sobre a situação financeira da demandada, poderia inclusive gerar maior impacto financeiro à locadora do que à locatária.

Assim, da documentação acostada, não se sobressai a probabilidade do direito da demandante, já que não houve demonstração efetiva de perdas irreversíveis

decorrentes do momento de crise vivenciado e impossibilidade de custear integralmente ou em parte o valor dos alugueres.

Ante o exposto, INDEFERE-SE o pedido de tutela antecipada em caráter antecedente.

Tendo em vista a previsão do art. 303, §1º, inc. I, do CPC, CONCEDE-SE o prazo de 30 (trinta) dias, como requerido pela autora, para que possa formular seu pedido de tutela final.

INDEFERE-SE o pedido de tramitação dos autos em segredo de justiça, visto que não encontra amparo nas hipóteses legais do art. 189 do CPC.

Oficie-se ao Gabinete de Acompanhamento da Situação do *Covid-19*, nos termos do § 2º do art. 10 da Resolução Conjunta GP/CGJ 5/2020 cientificando da presente decisão.

Intime-se.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5026443-53.2021.8.24.0023/SC - 6ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis

AUTOR: FERNANDO DE OLIVEIRA AMARAL

AUTOR: VANESSA PERUSSI AMARAL

RÉU: NORMA MUSSI

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação de revisão de cláusulas contratuais de locação comercial formulado por Fernando De Oliveira Amaral e Vanessa Perussi Amaral em face de Norma Mussi.

Asseverou a parte autora que diante da pandemia que atinge o mundo, e os seguidos decretos dos órgãos governamentais suspendendo/restringindo as atividades comerciais, atividade esta exercida pelos autores, vem sofrendo grandes prejuízos que o criou um enorme desequilíbrio econômico entre as partes. Diante do ocorrido a ré concedeu aos autores nos meses de março de 2020 a janeiro de 2021 desconto temporário por meio de aditivos, contudo se negou a conceder o desconto nos meses de fevereiro e março de 2021, embora a situação econômica continue crítica diante do quadro que se apresenta. Assim, postulara, em sede de tutela: a) autorizar o pagamento do aluguel de fevereiro e março com a mesma bonificação vigente até janeiro de 2021 (R\$ 9.752,76); b) impedir que os Autores tenham seus nomes lançados nos cadastros de inadimplentes, bem como sofram qualquer constrição de seu patrimônio, em especial do imóvel dado como garantia hipotecária, ao menos até decisão final da presente ação. No mérito postularam pela procedência dos pedidos. Juntaram documentos.

Vieram-me os autos conclusos.

DECIDO.

É sabido que a prova inequívoca é eminentemente documental; mais do que isso, é a prova pré-constituída juntada com a exordial.

Tenho que razão não socorre ao autor, senão vejamos.

A imperioso ressaltar que a atual pandemia que atingiu o mundo, com consequências sanitárias e socioeconômicas ainda desconhecidas, por si só não é motivo apto para de forma indiscriminada autorizar a revisão de todos os contratos. Necessário se faz uma análise criteriosa, a fim de evitar um estímulo ao descumprimento de obrigações assumidas.

Sobre as revisionais de locação fundamentadas na atual pandemia, colaciono o julgado:

CIVIL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA -

EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19 - REAJUSTE DO CONTRATO - DESCABIMENTO - REQUISITOS NÃO SATISFEITOS - REFORMA DO DECISUM - 1 Consoante o disposto no art. 478 do Código Civil, "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". 2 A intervenção judicial em contrato privado é medida excepcional, admitida em situações específicas e devidamente comprovadas. A teoria da imprevisão constitui-se em fundamento que autoriza a relativização do pacta sunt servanda e, pois, a mitigação da vontade contratual, mas exige a demonstração clara de que um fato absolutamente imprevisível tenha sido suficiente para deixar um dos contratantes em situação de onerosidade excessiva, enquanto a parte contrária passa a se beneficiar de extrema vantagem. 3 Mesmo no contexto atual da pandemia COVID-19, em que toda a sociedade sofre os impactos na área da saúde, bem como no setor social e econômico, é necessária a demonstração não apenas de que quem pretende a revisão do contrato esteja sofrendo sérios prejuízos financeiros, mas também de que a parte contrária esteja beneficiando-se da situação. Os efeitos adversos da pandemia atingem a todos, isto é, numa relação contratual afetam tanto o contratante, quanto o contratado, e não se deve revisar as obrigações de uma parte em detrimento da outra, ainda mais em sede liminar, sem prova efetiva de que apenas um dos envolvidos esteja enfrentando prejuízos decorrentes da crise. A melhor solução, também em casos assim, é a composição extrajudicial. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5029274-80.2020.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 17-11-2020).

Como se vê dos autos, tenho que por ora não há “*demonstração clara de que um fato absolutamente imprevisível tenha sido suficiente para deixar um dos contratantes em situação de onerosidade excessiva, enquanto a parte contrária passa a se beneficiar de extrema vantagem.*” (Luiz César Medeiros, Agravo de Instrumento n. 5029274-80.2020.8.24.0000). O que há em verdade são aditivos firmados entre as partes quando já em período de pandemia, onde estas assumiram novas obrigações, entre elas a redução dos aluguéis no período ali estabelecido, nada havendo nos autos a justificar o descumprimento das obrigações assumidas, ainda mais em sede de tutela.

Indemonstrado o *fumus boni juris*, deixo de apreciar a e do *periculum in mora*, eis que, para seu deferimento, mister se faz a concorrência de todos os requisitos.

Ante o exposto, indefiro o pedido de tutela de urgência.

Em face da inexistência nesta Comarca de centro de conciliação e mediação (CPC, art. 165), deixo de aplicar o disposto no art. 334 do Código de Processo Civil, dada a absoluta impossibilidade de absorção deste ato pela pauta do juízo com prestígio ao princípio da celeridade, sem prejuízo, porém, de designação de audiência com este norte a qualquer tempo, à luz do art. 139, inciso V, do mesmo diploma legal, ou inclusão de ensejo a tanto em eventual audiência de instrução.

Cite-se a parte ré para, querendo, conteste o feito no prazo legal.

Intimem-se.

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5036740-56.2020.8.24.0023/SC - 4ª

Vara Cível da Comarca de Florianópolis

AUTOR: ASHTA AROMAS DA AMAZONIA LTDA

RÉU: CONCESSIONARIA DO AEROPORTO INTERNACIONAL DE FLORIANOPOLIS S.A.

DESPACHO/DECISÃO

ASHTA AROMAS DA AMAZONIA LTDA ajuizou Ação pelo Procedimento Comum c/c Pedido de Tutela de Urgência em Sede Liminar contra CONCESSIONARIA DO AEROPORTO INTERNACIONAL DE FLORIANOPOLIS S.A., requerendo, em sede de tutela de urgência o reajuste do aluguel do mês de maio/2020 até o fim da pandemia para o valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais).

Sustenta que em meados de 2019, recebeu uma proposta para abrir uma loja de artigos naturais (sabonetes e perfumaria natural, bijoias, etc.) no novo terminal do Aeroporto de Florianópolis, circunstância que firmou um *"contrato de cessão temporária de uso de área destinada à instalação de ponto de venda de varejo"*, comprometendo-se a pagar em contrapartida o uso da área localizada dentro do saguão de embarque e desembarque.

Como forma de pagamento ficou acordado que a parcela da receita base em vendas seria de forma progressiva, partindo de 10% em 2019, subindo para 11% em 2020 e 12% em 2021, porcentagem esta que permaneceria nos anos seguintes.

Para fins de garantia, a ré ainda fez consignar a existência de uma parcela mínima de receita garantida a partir de estimativas de faturamentos que ponderou ser minimamente satisfatórios, sendo que desde a abertura do comércio a concessionária beneficiou-se com repasses mensais superior à prevista da parcela mínima.

No entanto, com a pandemia, além do comércio ter fechado inicialmente, hoje opera com um número insignificante de pessoas, visto que *"Entretanto, passado esse período, evidente que a simples permissão estatal de reabertura das lojas não significou o retorno à situação anterior. Isso porque, o comércio no local está umbilicalmente ligado ao trânsito de passageiros que reduziu drasticamente por força da redução dos voos pela Agência Nacional de Aviação Civil para a denominada "malha aérea essencial", diminuído a frequência de 80 voos diários no Aeroporto Internacional de Florianópolis para no máximo 10 (cinco pousos e cinco decolagens). Além disso, a demanda por esses voos também reduziu significativamente, não só fazendo com que alguns desses voos da malha aérea essencial sejam cancelados, mas também reduzindo o número de passageiros diários de dez mil para apenas seiscentos ou trezentos, respectivamente:"*, ou seja, houve uma queda significativa do número de passageiros, e conseqüentemente das vendas no comércio local.

Por fim, pleiteia a título de tutela de urgência a) Isenção da parcela mínima, enquanto durar a utilização da malha essencial ou, pelo menos for restabelecida a quantidade de 50% do no número de voos do período anterior à pandemia; alternativamente, b) Redução do aluguel mínimo após retorno das atividades; c) Cobrança da parcela mínima de forma anual; d) Suspensão das cobranças e proibição de negativação ou outras sanções; e) Suspensão de todas as cláusulas do contrato que versem sobre "níveis de serviço", enquanto durar a pandemia, f) Determinação de utilização dos últimos portões.

Decido.

Nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil: *"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"*. Ou seja, para que seja possível a concessão da tutela provisória, é necessário que o autor comprove a probabilidade do direito pleiteado, bem como o receio de dano ou risco ao andamento processual, caso assim não seja procedido.

Apreciando o petitório inicial apresentado e documentação respectiva, tenho como viável em parte o deferimento da tutela provisória pleiteada, porquanto existentes os requisitos de lei.

In casu, em que pese a regra seja o cumprimento obrigatório dos contratos (*pacta sunt servanda*), existem hipóteses em que a revisão do contrato é possível.

Embora subsista a exigência do requisito de três anos da vigência contratual para fins de revisão contratual via judicial, é notória a existência de situação extraordinária, o que reporta ao reconhecimento da teoria da imprevisão prevista no Código Civil, que dispõe: *"art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier*

desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução", circunstância que permite, na hipótese dos autos, que o valor do contrato seja revisto pela esfera jurídica.

Não bastasse isso, o mesmo codex prevê que em casos extraordinários, havendo onerosidade excessiva, formas de resolução do impasse, vejamos:

"Art. 478. 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.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva."

Com efeito, verifica-se que de acordo com o ordenamento jurídico brasileiro, é possível a revisão judicial dos contratos em função de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis que acarretem a uma das partes prestação excessivamente onerosa.

Na hipótese, inarredável a existência dos requisitos à revisão do contrato de locação comercial entabulado entre as partes pois no caso *sub judice*, encontra-se patente a imprevisibilidade e onerosidade excessiva em face de acontecimento extraordinário (Covid19).

Sobre a matéria, colhe-se do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. REVISÃO CONTRATUAL. CABIMENTO. 1. O relator está autorizado a decidir monocraticamente recurso especial, pois eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado em agravo regimental. 2. "Os comandos dos arts. 18 e 19 da Lei n.º 8.245/1991 autorizam que tanto o locador quanto o locatário, passados 3 (três) anos da vigência do contrato de locação ou de acordo por eles anteriormente celebrado a respeito do valor do aluguel, promovam ação objetivando a revisão judicial da referida verba, com o propósito de ajustá-la ao preço de mercado, servindo, assim, como instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio contratual e o afastamento de eventual situação de enriquecimento sem causa dos contratantes." (REsp 1566231/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016). 3. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firme no sentido de que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes nas circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva). 4. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO AgInt no REsp 1543466/SC. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2015/0172555-2. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Órgão Julgador: Terceira Turma. Data de publicação: DJe 03/08/2017.

Logo, entendo que é nítido o perigo de dano uma vez que a requerente se encontra em desvantagem perante os atuais acontecimentos, o que por certo afetou não só seu negócio, mas de tantos brasileiros que se encontram na mesma situação, ou seja, enfrentando grandes dificuldades em adimplirem com as obrigações contratuais, inclusive no que tange a subsistência familiar.

Ante o exposto, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, DEFIRO EM PARTE a tutela provisória de urgência para DETERMINAR que a ré isente a parte

autora da parcela mínima prevista em contraprestação contratual até o restabelecimento da quantidade de 50% do número de voos do período anterior à pandemia, bem como se abstenha de inserir o nome da parte autora no cadastro de inadimplentes, e que providencie a abertura dos portões 10 em diante (embarque e desembarque) para fins de viabilizar o fluxo de passageiros ao comércio local.

Fixo o prazo de 10 (dez) dias para o cumprimento do disposto, ficando ciente que o descumprimento de qualquer ordem emanada nesta decisão acarretará a aplicação de sanção de multa diária no importe de R\$ 1.000,00 (mil reais) até o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Quanto à audiência de conciliação prevista no art. 334 do Novo Código de Processo Civil, esta magistrada observou que, realizadas as primeiras audiências, tal providência, ainda que prevista na novel legislação processual, não possui nenhuma efetividade em parte dos processos em trâmite neste juízo.

Com efeito, a designação da audiência de conciliação ou mediação estabelecida nos arts. 334 e 695 do NCPC não pode ser baseada na simples aplicação crua da lei, sem ponderação dos princípios da razoabilidade e da eficiência, que são sustentáculo da celeridade e economia processuais.

Desse modo, deixo de designar a audiência de conciliação.

Defiro, de forma precária, o benefício da assistência judiciária gratuita, circunstância que a parte autora deverá, no prazo de 04 (quatro) meses, a contar da intimação desta decisão, comprovar se ainda perduram as circunstâncias que apontaram sua hipossuficiência econômica em arcar com as despesas da presente ação.

Cite-se a parte requerida para apresentar contestação.

Cumpra-se.

TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE Nº 5077965-56.2020.8.24.0023/SC -
1ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis

REQUERENTE: ADISER COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA

REQUERIDO: CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI
FLORIANOPOLIS

DESPACHO/DECISÃO

1) ADISER COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA ajuizou a presente tutela provisória de urgência antecipada em caráter antecedente em desfavor de CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI FLORIANOPOLIS, alegando que, em 29/07/2017, as partes celebraram contrato de locação com prazo de duração de 10 anos, tendo por objeto a loja 308 do Shopping Center Iguatemi Florianópolis, onde a parte autora constituiria uma lanchonete da marca Burger King.

De acordo com a parte autora, o contrato firmado entre as parte prevê que "a Autora deve pagar à Requerida pelo aluguel do imóvel o valor equivalente a 4,00% (quatro por cento) do faturamento bruto da loja, sendo o aluguel mínimo mensal no valor de R\$ 12.700,00 (doze mil e setecentos reais), corrigido mensalmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV e, incidindo escalonamento do valor em 2019, 2021 e 2022, além de todas as despesas relacionadas a Condomínio e Contribuição ao Fundo de Promoção" (p. 01).

Alegou que, com a pandemia gerada pela Covid-19, as atividades desenvolvidas em shoppings centers foram suspensas em 17/03/2020, por meio do Decreto n. 515 do Estado de Santa Catarina, apenas sendo retomadas com restrições de acesso simultâneo de apenas 50% de clientes em 21/04/2020, com a Portaria SES n. 257/20. Relatou que, de 17/03/2020 a 21/04/2020, seu faturamento foi oriundo do serviço de delivery, o que "é um importante canal de vendas, mas não é capaz de sustentar o faturamento regular da loja" (p. 08).

Contou que, com o aumento dos casos de Covid-19 no Estado de Santa Catarina, em 22/06/2020 a Prefeitura Municipal de Florianópolis proibiu novamente o

funcionamento dos shoppings centers por meio do Decreto Municipal n. 21.673, medida que foi prorrogada.

Com isso, as atividades do requerente apenas retornaram em 11/07/2020 com o Decreto Municipal n. 21.729.

Destacou que, ainda que o funcionamento dos shoppings esteja autorizado, certos serviços como cinemas, parques, praças de diversão e similares não estão autorizados, nos termos dos arts. 1º e 16 da Portaria n. 257 de 21/04/2020, e que os shoppings estão trabalhando com horários reduzidos: de segunda-feira a domingo das 12h às 20h, com exceção das lojas de alimentação e restaurantes que podem funcionar até às 22h.

Em razão da situação, alegou que seu faturamento não retornou ao que era antes do início da pandemia, trazendo comparativos na p. 13 da inicial.

No entanto, mesmo ciente da situação, disse que "a Ré não aceitou mais negociar reduções após o mês de competência junho, permanecendo irredutível, mesmo com as restrições relativas aos horários e à capacidade permitida de pessoas" (p. 13), em que pese a parte autora estivesse adimplente com as suas obrigações até o mês de maio.

Argumentou que não pretende, por meio da presente demanda, ser desonerada de suas obrigações, como também entende a situação da requerida, mas busca um "fôlego financeiro" para que possa continuar operando e cumprindo com as suas obrigações, evitando, assim, demissões de funcionários (p. 20).

Ademais, contou que necessita do fornecimento de água, gás, energia elétrica e ar condicionado pela ré, razão pela qual solicitou o envio do boleto contendo somente tais encargos e o IPTU para pagamento, o que foi negado pela ré.

Informou, ainda, que pretende depositar em juízo os valores referentes aos meses de junho a outubro que se encontram vencidos, no valor de R\$ 125.124,17, que corresponde à soma dos encargos específicos da loja e do custo de operação reduzido em 66,60% para os meses de junho, julho e agosto.

Com isso, requereu a concessão da medida liminar para alterar de forma temporária, e apenas enquanto perdurarem as medidas restritivas à operação da autora, o valor do Custo Total de Operação devido a partir de 01/06/2020 nos seguintes termos:

1. Redução de 66,60% dos valores de aluguel, condomínio comum e Fundo de Promoção dos meses de a junho (vencimento julho), julho (vencimento agosto), agosto (vencimento setembro), setembro (vencimento outubro) e outubro (vencimento novembro) de 2020 e meses posteriores, enquanto perdurar as restrições à atividade da Autora.

2. Caso Vossa Excelência assim não entenda, o que se admite pelo amor ao debate, e julgue o presente pedido improcedente ou parcialmente procedente, que exima a Autora dos ônus contratuais correspondentes a diferença entre o valor efetivamente depositado em favor do Réu e o valor que Vossa Excelência determinar.

3. Determinar a obrigação de fazer, para ordenar que o Réu, enquanto durar a presente ação envie os custos individuais da loja da Autora (IPTU, água, energia, ar condicionado) por boleto separado do Aluguel, Condomínio e Fundo de Promoção para que Autora possa realizar o pagamento dos referidos valores em sua integralidade, pois entende devidos, impedindo, assim que o fornecimento de água, gás, energia elétrica e ar condicionado não sejam suspensos desde que devidamente quitados.

4. Que por força do pagamento a ser feito via depósito judicial dos valores referente aos meses de Junho à Outubro de 2020 (conforme Quadro explicativo no ITEM III acima), requer que Vossa Excelência determine que a Ré não poderá realizar a suspensão do fornecimento de água, gás, energia elétrica e ar condicionado por falta do pagamento dos encargos de Aluguel, Condomínio e Fundo de Promoção em sua integralidade, por força da revisão contratual que ora se pretende. (p. 25).

Além disso, requereu que sejam afastados os efeitos da mora enquanto estiverem sendo cumpridos os termos da decisão, abstendo-se a parte ré de promover qualquer tipo de cobrança, sob pena de multa.

No evento 8, a parte autora depositou o valor de R\$ 125.124,17, que entende incontroverso.

É o relatório.

Decido.

Nos termos do art. 303, *caput*, do CPC, *Nos casos em que a urgência for contemporânea à propositura da ação, a petição inicial pode limitar-se ao requerimento da tutela antecipada e à indicação do pedido de tutela final, com a exposição da lide, do direito que se busca realizar e do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo.*

Assim, em sede de tutela de urgência de natureza antecipada em caráter antecedente, compete à parte autora fazer a necessária indicação sumária do direito que se objetiva assegurar e do perigo de dano ou do risco ao resultado útil do processo, ou seja, do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*.

Em sede de apreciação sumária, logrou êxito a parte autora em comprovar o *fumus boni iuris*, uma vez que juntou aos autos o contrato firmado entre as partes (evento 1, doc. 4), conversas sobre a negociação de valores no período da pandemia (evento 1, docs. 5, 8 e 9) e, ainda, o relatório das vendas da loja autora nos meses de junho e seguintes (evento 1, doc. 6).

Em decorrência da pandemia causada pela Covid-19, decretos legislativos foram editados para restringir a circulação de pessoas, promover o isolamento e distanciamento social, proibir o exercício de várias atividades, tratando-se, assim, de força maior.

Respeitante ao tema, a nova Lei n. 14.010/2020 que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), ao tratar da rescisão, resolução e revisão dos contratos, regrou em seu art. 6º que *As consequências decorrentes da pandemia do coronavírus (Covid-19) nas execuções dos contratos, incluídas as previstas no art. 393 do Código Civil, não terão efeitos jurídicos retroativos.*

Ao ressaltar a disciplina do art. 393 do Código Civil nas execuções dos contratos o legislador deixou consignado entender que se trata de força maior.

E, conforme regra o art. 393, *caput*, do Código Civil, *O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.*

Ainda, disciplina o parágrafo único do referido diploma legal que, *O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.*

Sendo exatamente essa a situação criada pela pandemia de Covid-19, uma vez que seus efeitos são impossíveis de evitar ou impedir.

No caso das partes, cuja atividade se desenvolve em setor que sofreu grandes restrições nos últimos meses, a situação é ainda mais evidente.

Ocorre que as atividades desenvolvidas em shoppings centers na cidade de Florianópolis/SC já retornaram à normalidade, com exceção da redução de capacidade a depender da Avaliação de Risco Potencial para Covid-19, como autorizado pelo Decreto Municipal n. 22.053 de 25/09/2020 lido em conjunto com a Portaria SES n. 743 de 24/09/2020.

Aliás, o próprio site do Shopping Iguatemi, onde se encontra a loja do autor, comunica que a praça de alimentação está funcionando nos seguintes horários: de segunda a sábado, das 10h às 22h, com abertura facultativa das 21h às 22h, e aos domingos das 11h às 22h, com abertura facultativa das 18h às 22h (<<http://iguatemiflorianopolis.com.br/estamos-abertos/>> Acesso em: 20 nov. 2020).

Com isso, o que se pode concluir é que, desde 25/09/2020, as atividades já se normalizaram, com exceção da limitação de público no interior dos shoppings centers, que varia conforme o grau de risco potencial para Covid-19.

Por certo que o número de frequentadores do shopping antes do início da pandemia demorará a se restabelecer por conta das limitações de acesso bem como da consciência de distanciamento social por muitos observada, porém é sabido que os shoppings já se encontram em pleno funcionamento, retomando suas programações normais e típicas de final de ano como promoções de Black Friday e de Natal, não se podendo presumir que o faturamento da parte autora permaneça tão baixo como

esteve no período em que atuou apenas por meio de delivery para justificar uma alteração do contrato após o retorno das atividades.

No entanto, não se olvida que, até setembro, o faturamento da parte autora foi prejudicado com as medidas restritivas impostas ao exercício de sua atividade. Tais restrições, aliás, também impactaram o requerido.

A atividade dos lojistas é fundamental para que o shopping center como um todo possa funcionar e lucrar, razão pela qual, diante das peculiaridades do caso concreto, entendo necessário conceder à parte autora prazo para pagamento dos débitos referentes ao período de 01/06/2020 a 25/09/2020, abatido o montante incontroverso depositado nos autos.

O *periculum in mora*, portanto, decorre dos prejuízos decorrentes da repercussão ruínosa que a cobrança dos valores decorrentes do contrato representa à parte autora no atual momento de crise, com a incidência de juros de mora a cada dia de atraso no pagamento, além do risco de sofrer cobranças e eventual despejo por falta de pagamento.

Importa asseverar que apesar de estarmos hoje numa fase de retorno gradual às atividades anteriormente praticadas, presume-se que muito tempo levará para que a normalidade se restabeleça, pois, além de convivermos com a imprevisibilidade da cura ou criação de vacina, convive-se com a possibilidade de uma nova onda de contaminação com prováveis novas regras de isolamento, a exemplo do que se vê no continente europeu.

Além disso, ressalto a boa-fé da parte autora com o depósito em juízo dos valores que entende incontroversos no evento 8, referentes à contraprestação dos meios indispensáveis para a sua atividade, como água, luz, gás e IPTU, diante da impossibilidade de pagá-los diretamente à requerida, sem o valor do aluguel de demais encargos do período em que busca isenção temporária.

Por fim, destaco que bancos públicos e privados vêm disponibilizando linhas de crédito aos empresários a fim de auxiliar na reorganização dos negócios neste momento de crise e minimizar os impactos causados pela redução ou até mesmo interrupção do exercício das atividades empresariais, sendo preferível, em uma visão sistêmica do mercado, a adoção desse tipo de medidas à revisão, sem a oitiva da parte contrária, de cláusulas contratuais por período além daquele em que houve restrições à atividade.

No entanto, ressalto, mais uma vez, que a redução da receita e a sua desproporção para com as despesas oriundas da própria atividade empresarial, como pagamento de água, energia elétrica e de funcionários, ao que se analisou dos dados trazidos na inicial, são superáveis pelo próprio negócio desenvolvido pela parte autora, sendo medida extrema forçar o locador, que certamente possui obrigações que dependem do valor do aluguel do imóvel locado ao autor para serem adimplidas, a aceitar montante nitidamente menor do que o pactuado.

Em face do que foi dito, defiro em parte o pedido de tutela provisória de urgência em caráter antecedente para:

- a) determinar à parte ré que se abstenha de interromper o fornecimento de água, gás, energia elétrica e ar condicionado na loja locada pela parte autora em razão dos valores devidos entre 01/06/2020 e 25/09/2020, sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em caso de descumprimento, limitada em R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- b) conceder à parte autora o prazo de 12 (doze) meses a contar do fim da restrição de público em shoppings centers no Município de Florianópolis/SC para pagamento dos valores devidos à parte ré, abatido o valor incontroverso depositado em juízo;
- c) determinar à parte ré que se abstenha de promover qualquer tipo de cobrança fora dos moldes acima determinados, sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em caso de descumprimento, limitada em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), exceto no caso de inadimplemento da parte autora de valores devidos a partir de 25/09/2020.

Intimem-se, com urgência.

2) Intime-se a parte autora para aditar a petição inicial, com a complementação de sua argumentação e juntada de novos documentos, se for o caso, e para ratificar o

pedido de tutela final, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de extinção do processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 303, §2º, do CPC.

No mesmo prazo, fica a parte autora intimada a informar se tem interesse na realização de audiência preliminar de conciliação e, em caso positivo, declinar os meios de comunicação, como endereço de correio eletrônico (e-mail), telefone, Whatsapp, ou outro que possibilite a ágil e imediata comunicação com o procurador da parte e a disponibilização do link de acesso que será encaminhado no dia designado para a realização do ato.

3) Aditado ou não o pedido, à conclusão.

SÃO JOSÉ

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5005735-87.2020.8.24.0064/SC - 3ª Vara Cível da Comarca de São José

AUTOR: CASSOL MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA

RÉU: PROMERC LOGISTICA E DISTRIBUICAO DE ALIMENTOS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

1. Recebo as emendas à inicial.

2. Trata-se de *Ação Revisional de Locação não Residencial c/c Pedido de Tutela Antecipada para Depósito de Valores* ajuizada por CASSOL MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA em face de ID PARTICIPAÇÕES/PROMERC LOGISTICA E DISTRIBUICAO DE ALIMENTOS LTDA, todos já qualificados.

Diante da crise econômica acometida pelo avanço da pandemia Covid-19, a parte autora pretende revisar os termos do contrato locatício firmado com a ré, requerendo a concessão da seguinte medida em caráter antecipatório:

"deferir o depósito judicial do valor do aluguel com vencimento em 10 de abril de 2020 (e pagamento previsto para 13 de abril de 2020), para fins de elidir a mora e manter o cumprimento do contrato".

Ressaltando, na sequência:

"que pretensão da Autora, com a procedência da ação, será de liberar em favor da Ré, ao final, somente a quantia de R\$ 14.932,09 (quatorze mil novecentos e trinta e dois reais e nove centavos), que corresponde ao valor dos dias em que a loja esteve aberta em março de 2020".

Em emenda à inicial, a autora requereu a retificação do polo passivo, corrigindo a razão social da requerida para ID Participações (evento 6).

Em segunda emenda à inicial, a autora informou negociação inexitosa com a requerida, tendo sido proposta a alteração do valor mensal fixo para o percentual de 2,93% (dois vírgula noventa e três por cento) do faturamento bruto. Face à ausência de resposta, postulou

(i) Em antecipação da tutela, o depósito judicial do valor integral do aluguel referente ao mês de abril, no montante de R\$ 27.229,11 (vinte e sete mil duzentos e vinte e nove reais e onze centavos), com vencimento em 11 de maio de 2020, com a finalidade de elidir a mora, e que seja deferindo o pedido de pagamento dos alugueis na forma percentual, de 2,93% sobre o faturamento bruto da unidade no mês, a contar de abril de 2020 até final decisão do processo, ou enquanto perdurarem as medidas de restrição à circulação de pessoas advindas da pandemia do COVID-19.

Salientou, pretender a confirmação da tutela no provimento final, liberando-se, *"em favor da Ré, ao final, somente o percentual de 2,93% sobre o faturamento bruto, correspondente às despesas de aluguel contabilizadas em cada mês, e que em abril*

corresponde a um valor de locação no montante de R\$ 18.916,58 (dezoito mil, novecentos e dezesseis reais e cinquenta e oito centavos)".

No mérito, passou a requerer:

ii) *Quanto ao mérito, que julgue procedente a presente demanda revisional, para que o aluguel passe a ser em percentual de 2,93% sobre o faturamento bruto da unidade, a contar de abril de 2020, a ser calculado todos os meses, até final decisão do processo, ou enquanto perdurarem as medidas de restrição à circulação de pessoas advindas da pandemia do COVID-19*

Valorou a causa e juntou documentos.

Após, os autos vieram-me conclusos.

É o relatório suficiente da demanda.

Decido.

De acordo com o art. 300 do Novo Código de Processo Civil, 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.

Assim, para a concessão da tutela de urgência, dois são os requisitos cumulativos: a) probabilidade do direito e b) perigo de dano. Candido Rangel Dinamarco ensina que "*probabilidade é a situação decorrente da preponderância dos motivos convergentes a aceitação de determinada proposição, sobre os motivos divergentes (...). A probabilidade, assim conceituada, é menos que a certeza, porque lá os motivos divergentes não ficam afastados, mas somente suplantados; e é mais que a credibilidade, ou verossimilhança (...) o grau de probabilidade será apreciado pelo Juiz, prudentemente e atento à gravidade da medida a conceder*" (A Reforma do Código de Processo Civil, p. 145).

Conforme a lição de Cassio Scarpinella Bueno, os requisitos presentes no dispositivo supracitado "*são expressões redacionais do que é amplamente consagrado nas expressões latinas fumus boni iuris e periculum in mora*" (Novo CPC Anotado, p. 219).

É incontroversa a crise econômica que assombra os vários âmbitos da economia nacional em decorrência da suspensão das atividades não essenciais determinadas pelo Governo Estadual como meio de conter a propagação em massa do novo Coronavírus, conforme pontuado na inicial.

Com isso, em 17/03/2020, por meio do Decreto n. 515, o Governo consolidou o estado de emergência em todo o território catarinense para fins de preservação e enfrentamento à epidemia da Covid-19.

Neste ínterim, ficaram suspensas as atividades, como na hipótese, de *shopping centers* (art. 2º, inciso II), até o dia 22/04/2020, quando, então, as atividades foram reabertas ao público com medida de flexibilização do isolamento social.

É notório que, apesar da retomada das atividades e o atendimento ao público, tal fato não implicará no retorno instantâneo do faturamento mensal comumente arrecadado.

Neste aspecto, em análise atenta aos requisitos da tutela de urgência, observo a probabilidade do direito invocado, a qual reside especialmente no contexto fático da instabilidade financeira que acomete a empresa autora. Digo isso porquanto o risco de despejo ante o inadimplemento é consequência manifestamente iminente.

Não obstante, não se pode descuidar das consequências que atingem o polo adverso, pois também é empresa composta por colaboradores e com custos para operar.

Por tal razão, imprescindível levar-se em consideração o impacto econômico sobre as finanças da parte requerida, sinalizando-se, desde já, a inviabilidade de imputar-se a esta a integralidade do ônus surgido a partir da revisão provisória da avença.

Nesse aspecto, sopesando o equilíbrio contratual, a redução do aluguel mensal é medida razoável e amparada pela legislação.

É o que dispõe o art. 317 do CC:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Pretende a autora a redução do aluguel com vencimento em abril/20 proporcionalmente aos dias em que o estabelecimento esteve aberto.

Almeja, a partir do vencimento maio/20, a alteração do valor pactuado, passando do valor fixado em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para 2,93% (dois vírgula noventa e três por cento) de seu faturamento bruto, até a decisão final do processo ou enquanto perdurar a medida de restrição.

Analisando os autos, observo constar no contrato valor inicial de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para a locação, inexistindo previsão expressa de fixação a partir de percentual de faturamento bruto.

Nesse sentido, ausente previsão contratual e fundamento legal a respaldar o pleito, reputo inviável seu deferimento nestes termos.

Não obstante, entendo pertinente a redução do valor fixo, haja vista o caráter imprevisível das consequências da Covid-19 que poderão afetar a economia.

In casu, nesta fase de cognição sumária, diante de poucos elementos para aferir o *quantum* adequado à redução, não me afasto do que dispõe o art. 68, inciso II, alínea b, da Lei n. 8.245/1991, segundo o qual, "*em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente*". Entretanto, tal estipulação é específica para orientar a fixação do aluguel provisório em tempos de total normalidade econômica.

Portanto, adotando como razão de decidir o que já vem sendo aplicado em nosso Tribunal e sem descuidar do princípio da teoria da imprevisão, no atual cenário fático, a redução do valor do aluguel para 70% (setenta por cento) sobre o valor atualmente praticado, ou seja R\$ 19.060,38 (dezenove mil sessenta reais e trinta e oito centavos), é medida mais acentuada e harmônica ao contexto socioeconômico atual.

Ademais, os valores por ora estabelecidos aproximam-se daqueles indicados pela parte autora (evento 1 - petição inicial 1 pág. 3), sinalizando, portanto, sua capacidade de adimplemento.

Por outro lado, entendo que a medida deferida em sede liminar não poderá ter seus efeitos atingidos até o trâmite final da demanda, uma vez que importaria em ônus demasiado à requerida. Entendo, portanto, prudente garantir a proteção contratual até 31/12/2020, em analogia ao Decreto Legislativo 6/2020, sendo viável a sua alteração mediante requerimento fundamentado em fato modificativo do quadro atual acometido pela Covid-19.

Ante o exposto, DEFIRO em parte a tutela de urgência requerida na exordial para reduzir o valor do aluguel para 70% (setenta por cento) sobre o valor atualmente praticado, ou seja R\$ 19.060,38 (dezenove mil sessenta reais e trinta e oito centavos), até 31/12/2020, incluídos os meses de vencimento abril e maio/2020. Ressalto, no entanto, que as medidas aqui deferidas poderão ser reavaliadas em momento oportuno diante da comunicação de fato novo e modificativo do cenário econômico atual.

3. Retifique-se o polo passivo, alterando a razão social da requerida, nos termos em que postulado no evento 6.

4. Sobrevindo pedido de reconsideração ou tutela incidental de urgência, ou pedido de levantamento dos valores incontroversos, voltem conclusos com urgência.

INTIMEM-SE.

4. Em face da inexistência nesta comarca de centro de conciliação e mediação (CPC, art. 165), deixo de aplicar o disposto no art. 334 do Código de Processo Civil, dada a absoluta impossibilidade de absorção deste ato pela pauta do juízo com prestígio ao princípio da celeridade, sem prejuízo, porém, de designação de audiência com este norte a qualquer tempo, à luz do art. 139, V, do mesmo diploma legal, ou inclusão de ensejo a tanto em eventual audiência de instrução.

Portanto, cite-se a parte ré para, querendo, contestar o pedido no prazo de 15 (quinze) dias, dando-se-lhe ciência dos efeitos da revelia (art. 344 do CPC).

5. Após a réplica, retornem os autos conclusos.

6. Cumpra-se.

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 0305507-95.2018.8.24.0064/SC - 2ª

Vara Cível da Comarca de São José

AUTOR: LUCIANO JOEL REGIS

RÉU: G.C. PARTICIPACOES LTDA.

RÉU: CONSORCIO CONTINENTE PARK SHOPPING

DESPACHO/DECISÃO

R.h.

Trata-se de ação revisional na qual a parte autora formula pedido de tutela de urgência.

Verifico que, para o deferimento da tutela de urgência, a lei processual exige a presença dos requisitos enumerados no art. 300 do Código de Processo Civil, quais sejam: (a) a probabilidade do direito alegado pela parte autora e (b) o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Sobre o tema, lecionam Fredie Didier Jr., Paulo Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira:

"A tutela provisória de urgência pode ser cautelar ou satisfativa (antecipada). Em ambos os casos, a sua concessão pressupõe, genericamente, a demonstração da probabilidade do direito (tradicionalmente conhecida como 'fumus boni iuris' e, junto a isso, a demonstração do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda do comprometimento da utilidade do resultado final que a demora no processo representa (tradicionalmente conhecido como 'periculum in mora' (art. 300, CPC).

[...]

O magistrado precisa avaliar se há 'elementos que evidenciem' a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e quais as chances de êxito do demandante (art. 300, CPC).

Inicialmente, é necessária a verossimilhança fática, com a constatação de que há um considerável grau de plausibilidade em torno da narrativa dos fatos trazida pelo autor. É preciso que se visualize, nessa narrativa, uma verdade provável sobre os fatos, independentemente da produção de prova. Junto a isso, deve haver uma plausibilidade jurídica, com a verificação de que é provável a subsunção dos fatos à norma invocada, conduzindo aos efeitos pretendidos.

[...]

Importante é registrar que o que justifica a tutela provisória de urgência é aquele perigo de dano: i) concreto (certo), e não, hipotético ou eventual, decorrente de mero temor subjetivo da parte; ii) atual, que está na iminência de ocorrer ou esteja acontecendo; e, enfim, iii) grave, que seja de grande ou média intensidade e tenha aptidão para prejudicar ou impedir a fruição do direito. Além de tudo, o dano deve ser irreparável ou de difícil reparação. Dano irreparável é aquele cujas consequências são irreversíveis. Dano de difícil reparação é aquele que provavelmente não será ressarcido, seja porque as condições financeiras do réu autorizam supor que não será compensado ou restabelecido, seja porque, por sua própria natureza, é complexa sua individualização ou quantificação precisa [...]; Enfim, o deferimento da tutela provisória somente se justifica quando não for possível aguardar pelo término do processo para entregar a tutela jurisdicional [...]" (Curso de direito processual civil : teoria da prova, direito probatório, ações probatórias, decisão, precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela. 10. ed. Salvador: Ed. Jus Podvim, 2015, v. 2. p. 594-598).

A tutela de urgência de natureza antecipada, ainda, deve ser passível de reversão, nos termos do art. 300, § 3º, do Código de Processo Civil.

No caso em apreço, o argumento do autor se resume à atual impossibilidade financeira em razão da crise causada pela pandemia mundial, notadamente, em razão das medidas adotadas pelo governo Estadual para garantir o isolamento social, o que comprometeu a viabilidade do desempenho de sua atividade econômica e do cumprimento de suas obrigações, como aquela antes assumida com o réu. Ainda,

aponta a não utilização proporcional para legitimar o encargo de taxa condominial e de fundo de promoções na ordem cobrada.

Entretanto, não aponta qualquer norma jurídica que dê amparo à sua pretensão.

Em que pese a lamentável crise de saúde pública e econômica que se instaurou em razão da pandemia da Covid-19, os títulos a qual se pleiteia a suspensão são, a priori, juridicamente exigíveis, não tendo sido cogitada qualquer mácula a sua constituição.

Por sua vez, dentre as medidas adotadas pelo Executivo Municipal, Estadual ou Federal, não se encontram a suspensão da exigibilidade dos títulos de crédito, da cobrança de alugueis e encargos como aqueles apontados pelo autor, tampouco a abstenção de inscrição de não pagadores no registros de inadimplentes. As esferas governamentais apontadas optaram por outras ações a fim de equalizar a situação econômica da população e do empresariado.

O Estado do Rio Grande do Sul, entre as medidas para redução de impactos na economia, determinou a suspensão de encaminhamento a protesto e inclusão de devedores no Serasa. O mesmo ocorreu no Estado de São Paulo, como amplamente divulgado. No entanto, em Santa Catarina, apesar de solicitações do empresariado, ainda não há medidas nesse sentido, que seriam essenciais a fim de assegurar o direito de crédito dos comerciantes atingidos pela pandemia do COVID-19.

Nada obstante seja imperioso se reconhecer e se compadecer com a situação vivenciada pela parte autora, assim como por tantas outras empresas e cidadãos, não pode o Judiciário, nesse momento de excepcionalidade causada pela pandemia do novo Coronavírus, usurpar a competência dos demais Poderes da República, sob pena de suas intervenções, ainda que bem-intencionadas, gerarem ainda maior desorganização administrativa. É preciso, assim, que o Poder Judiciário exerça uma autocontenção, deixando de interferir na esfera que não lhe compete, como no presente caso.

Ademais, caso a tutela pleiteada fosse deferida, estar-se-ia tão somente alterando quem iria suportar os efeitos da paralização do comércio, sendo este o credor, o qual prestou os serviços, ou seja, já cumpriu sua obrigação - pois não há prova em contrário disto, e por já ter feito abatimentos proporcionais voluntariamente -, e agora pode exigir o pagamento, de acordo com a normativa civil vigente.

Assim, com fundamento no art. 300 do Código de Processo Civil, INDEFIRO o pedido de tutela de urgência formulado pelo autor.

Intimem-se e cumpra-se.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5006985-58.2020.8.24.0064/SC - 3ª Vara Cível da Comarca de São José

AUTOR: BEATRIZ LEMSER DIAS

RÉU: BROOKLYN EMPREENDIMENTOS S/A.

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de *Ação revisional de contrato de aluguel c/c pedido de tutela de urgência* ajuizada por Beatriz Lemser Dias em face de Brooklyn Empreendimentos S.A., todos já qualificados.

Diante da crise econômica acometida pelo avanço da pandemia Covid-19, a parte autora pretende revisar os termos do contrato locatício firmada com a ré, requerendo a concessão das seguintes medidas em caráter antecipatório:

"a) A concessão da tutela provisória de urgência liminarmente inaudita altera pars (art. 300, § 2º, CPC) para que sejam revisadas as cláusulas contratuais, possibilitando que a Requerente possa gozar de mínima saúde financeira para atravessar essa grave crise preservando o maior número de postos de trabalho possível, de tal forma que requer:

a.1) a isenção dos alugueis dos meses de março, abril, maio e junho de 2020, e até o final do contrato apenas o aluguel percentual de 3,5% sobre o faturamento bruto,

determinando-se a nulidade do aluguel mínimo fixado no caput da cláusula terceira do contrato de locação;

a.2) a isenção dos condomínios dos meses de março, abril, maio e junho de 2020, bem como sua redução em 80% até o final do contrato;

a.3) a isenção do fundo de promoção/condomínio (marketing/propaganda/publicidade) dos meses de março, abril, maio e junho de 2020, bem como sua redução em 80% até o final do contrato;

a.4) por fim, a isenção do décimo terceiro aluguel (dezembro de 2020), tendo em vista que neste mês será pago o 13º salário dos funcionários e o terço de férias (vide MP 927, de 22/03/2020), contas que desfalcará significativamente o caixa da Requerente;

ou, sucessivamente, caso não acolhidos os pleitos anteriores, mas ainda em sede de pedido de tutela provisória de urgência:

a.5) a fixação do aluguel mensal de 3,5% do faturamento bruto até o final do contrato, determinando-se a nulidade do aluguel mínimo fixado no caput da cláusula terceira do contrato de locação;

a.6) a redução de 80% no valor dos condomínios dos meses de março, abril, maio e junho de 2020, bem como sua redução até o final do contrato;

a.7) a redução de 80% no valor do fundo de promoção/condomínio (marketing/propaganda/publicidade) dos meses de março, abril, maio e junho de 2020, bem como sua redução até o final do contrato;

a.8) por fim, a redução de 80% no valor do décimo terceiro aluguel (dezembro de 2020), tendo em vista que neste mês será pago o 13º salário dos funcionários e o terço de férias (vide MP 927, de 22/03/2020), contas que desfalcará significativamente o caixa da Requerente".

Por fim, requereu a concessão do benefício da justiça gratuita a seu favor.

Valorou a causa e juntou documentos.

Após, os autos vieram-me conclusos.

É o brevíssimo relatório.

Decido.

1. De acordo com o art. 300 do Novo Código de Processo Civil, 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.

Assim, para a concessão da tutela de urgência, dois são os requisitos cumulativos: a) probabilidade do direito e b) perigo de dano. Candido Rangel Dinamarco ensina que *"probabilidade é a situação decorrente da preponderância dos motivos convergentes a aceitação de determinada proposição, sobre os motivos divergentes (...). A probabilidade, assim conceituada, é menos que a certeza, porque lá os motivos divergentes não ficam afastados, mas somente suplantados; e é mais que a credibilidade, ou verossimilhança (...) o grau de probabilidade será apreciado pelo Juiz, prudentemente e atento à gravidade da medida a conceder"* (A Reforma do Código de Processo Civil, p. 145).

Conforme a lição de Cassio Scarpinella Bueno, os requisitos presentes no dispositivo supracitado *"são expressões redacionais do que é amplamente consagrado nas expressões latinas fumus boni iuris e periculum in mora"* (Novo CPC Anotado, p. 219).

É incontroversa a crise econômica que assombra os vários âmbitos da economia nacional em decorrência da suspensão das atividades não essenciais determinadas pelo Governo Estadual como meio de conter a propagação em massa do novo Coronavírus, conforme pontuado na inicial.

Com isso, em 17/03/2020, por meio do Decreto n. 515, o Governo consolidou o estado de emergência em todo o território catarinense para fins de preservação e enfrentamento à epidemia da Covid-19.

Neste interim, ficaram suspensas as atividades, como na hipótese, de shopping centers (art. 2º, inciso II), até o dia 22/04/2020, quando então as atividades foram reabertas ao público com medida de flexibilização do isolamento social.

É notório que, apesar da retomada das atividades e o atendimento ao público, tal fato não implicará ao retorno instantâneo do faturamento mensal que comumente era arrecadado.

Neste aspecto, em análise atenta aos requisitos da tutela de urgência, no tocante ao item a.1 observo a probabilidade do direito invocado, a qual reside especialmente diante do contexto fático da instabilidade financeira que acomete a empresa autora. Digo isso porquanto o risco de despejo ante o inadimplemento é consequência manifestamente iminente.

Não obstante, não se pode descuidar das consequências que atingem o polo adverso, pois também é empresa composta por inúmeros colaboradores e com grande custos para operar.

Por tal razão, sob o ponto de vista dos dois aspectos que acometem a presente demanda, entendo inviável a isenção dos pagamentos dos alugueis dos meses de março, abril, maio e junho de 2020. Todavia, sopesando o equilíbrio contratual, a redução do aluguel mensal é medida razoável e amparada pela legislação.

É o que dispõe o art. 317 do CC:

"Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação".

A parte autora pretende que até o final do contrato enseje apenas o *aluguel percentual de 3,5% sobre o faturamento bruto, determinando-se a nulidade do aluguel mínimo fixado no caput da cláusula terceira do contrato de locação*. Subsidiariamente, *a fixação do aluguel mensal de 3,5% do faturamento bruto até o final do contrato, determinando-se a nulidade do aluguel mínimo fixado no caput da cláusula terceira do contrato de locação*.

Analisando os autos, observo que a obrigação principal recai sobre o pagamento fixado em 7% do seu faturamento bruto mensal, com piso mínimo estipulado em R\$ 3.498,40 (Evento 1, Outros 6, Cláusula Quarta, pág. 4).

No tocante a pretensão da autora em determinar-se a nulidade do aluguel mínimo, entendo tratar-se de medida que não merece prosperar, mormente diante da natureza da cognição sumária intrínseca à tutela de urgência. Ademais, o pagamento do valor mínimo garante a manutenção do equilíbrio contratual entre as partes, sendo desarrazoado a atribuição de ônus exclusivo à requerida.

Do mesmo modo, ressalto que a redução do *"aluguel percentual"*, porquanto calculado sobre o faturamento bruto, seria o mesmo que equipará-lo à hipótese de isenção, já que relatado pela autora a perda considerável de seus rendimentos.

Aliás, consoante os termos do contrato, esse tipo de aluguel não será inferior ao mínimo estipulado, tanto que este serviu de base para a mensalidade de vencimento do mês de março (Evento 1, Outros 13, pág. 9).

Todavia, entendo pertinente a redução do piso mínimo, haja vista o caráter imprevisível das consequências da Covid-19 que poderá afetar a economia.

In casu, nesta fase de cognição sumária, diante de poucos elementos para aferir o *quantum* adequado à redução, não me afasto do que dispõe o art. 68, inciso II, alínea b, da Lei n. 8.245/1991, segundo o qual, *"em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente"*. Entretanto, tal estipulação é específica para orientar a fixação do aluguel provisório em tempos de total normalidade econômica.

Portanto, adotando como razão de decidir o que já vem sendo aplicado em nosso Tribunal e sem descuidar do princípio da teoria da imprevisão, no atual cenário fático, a redução do valor do aluguel mínimo para 50% (cinquenta por cento), ou seja R\$ 1.749,20 (um mil, setecentos e quarenta e nove reais e vinte centavos), é medida mais acentuada e harmônica ao contexto socioeconômico atual.

Por outro lado, entendo que a medida deferida em sede liminar não poderá ter seus efeitos atingidos até o término da contratualidade - 12/2023, uma vez que importaria em ônus demasiado à requerida. Entendo, portanto, prudente garantir a proteção contratual até 31/12/2020, em analogia ao Decreto Legislativo 6/2020, sendo viável a sua alteração mediante requerimento fundamentado em fato modificativo do quadro atual acometido pela Covid-19.

Na mesma linha, entendo que os reflexos da redução do aluguel devem atingir também o pedido contido no item a.4, quanto ao décimo terceiro aluguel (dezembro de 2020), devendo o mesmo ser reduzido ao patamar de 50% (cinquenta por cento), admitido, porém, a reavaliação da medida pela presença de fato modificativo.

Quanto a segunda pretensão, alinhada no item a.2, no sentido da *isenção do condomínio nos meses de março, abril, maio e junho, bem como sua redução em 80% até o final do contrato*, ou, subsidiariamente a *redução de 80% no valor dos condomínios dos meses de março, abril, maio e junho de 2020, bem como sua redução até o final do contrato*, entendo que razão não assiste à autora.

Consoante já consignado anteriormente, a isenção dos encargos da locação importaria em excessiva desvantagem à requerida, o que, a toda evidência, não se coaduna com o princípio da boa-fé contratual.

De mais a mais, é sabido que a taxa de condomínio representa as despesas comuns do empreendimento, a rigor do art. 1.336 do Código Civil, sendo esperada a sua redução em razão do contexto fático. Entretanto, diferente disso, existem custos fixos que continuam onerando o shopping mesmo durante a pandemia.

Nesse aspecto, não há como aferir, somente com base nos elementos acostados pela autora, o reflexo negativo da cobrança da taxa, razão pela qual mantenho-a nos termos pactuadas, com seus vencimentos, inclusive.

Relativamente à pretensão a.3 para isenção do fundo promoção, o qual é composto pelo "*marketing, propaganda e publicidade*", igualmente entendo inviável a suspensão do pagamento.

No entanto, em harmonia ao que foi decidido na presente no tocante à redução do aluguel, verifico a probabilidade do direito invocado no sentido de garantir a parte autora também a redução sobre o fundo de promoção.

Desse modo, considerando a proposta feita administrativamente pela ré (Evento 1, Outros 10), tomo por base a redução de 30%, o qual também deverá perdurar até 31/12/2020, tendo em vista que o montante é aferido por rateio e com valor indefinido, o que se mostra razoável dentro desta análise sumária.

Ante o exposto, DEFIRO em parte a tutela de urgência requerida na exordial para:

- a) Reduzir o valor do aluguel mínimo para 50% (cinquenta por cento), estes que fixo em R\$ 1.749,20 (um mil, setecentos e quarenta e nove reais e vinte centavos) até 31/12/2020;
- b) Reduzir o valor do décimo terceiro aluguel para 50% (cinquenta por cento), estes que fixo em R\$ 1.749,20 (um mil, setecentos e quarenta e nove reais e vinte centavos) até 31/12/2020;
- c) Reduzir o pagamento do fundo de promoção em 30% (trinta por cento) sobre o valor atualizado;

Ressalto, no entanto, que as medidas aqui deferidas poderão ser reavaliadas em momento oportuno diante da comunicação de fato novo e modificativo do cenário econômico atual.

Por outro lado, indefiro o pedido de suspensão ou redução das taxas de condomínio, consoante a fundamentação supra.

2. Defiro, por ora, o benefício da gratuita da justiça em favor da parte autora, uma vez demonstrado nos autos os reflexos negativos ocasionados pela pandemia Covid-19.

Intimem-se.

3. Em face da inexistência nesta comarca de centro de conciliação e mediação (CPC, art. 165), deixo de aplicar o disposto no art. 334 do Código de Processo Civil, dada a absoluta impossibilidade de absorção deste ato pela pauta do juízo com prestígio ao princípio da celeridade, sem prejuízo, porém, de designação de audiência com este norte a qualquer tempo, à luz do art. 139, V, do mesmo diploma legal, ou inclusão de ensejo a tanto em eventual audiência de instrução.

Portanto, cite-se a parte ré para, querendo, contestar o pedido no prazo de 15 (quinze) dias, dando-se-lhe ciência dos efeitos da revelia (art. 344 do CPC).

4. Após a réplica, retornem os autos conclusos.

5. Cumpra-se.

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5009099-67.2020.8.24.0064/SC - 3ª

Vara Cível da Comarca de São José

AUTOR: NONIE RIBEIRO

AUTOR: CARLOS ALBERTO TOMAZ DE AQUINO

RÉU: CONSORCIO CONTINENTE PARK SHOPPING

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de *Ação revisional de aluguel com pedido de tutela de urgência* ajuizada por Carlos Alberto Tomaz de Aquino e Nonie Ribeiro em face de Consórcio Continente Park Shopping, todos já devidamente qualificados.

Diante da crise econômica acometida pelo avanço da pandemia Covid-19, a parte autora pretende revisar os termos do contrato locatício firmada com a ré, requerendo a concessão das seguintes medidas em caráter antecipatório:

"b) Liminarmente, que a parte requerida se abstenha de inscrever o nome da autora e fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, de débitos referente a competência do mês de março a dezembro, ou, enquanto perdurar os efeitos da pandemia, decretada até 31/12/2020 (Decreto 06/2020);

c) Liminarmente, a cobrança do aluguel percentual sobre o faturamento em 2,5% (dois e meio por cento), excluindo-se o aluguel mínimo, ou, fixando o aluguel provisório concedendo 50% (cinquenta por cento) de desconto no aluguel cobrado atualmente, até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020);

d) Requer seja determinado a ré que se abstenha de cobrar juros e multa em eventuais valores pagos fora da data de vencimento, forte no art. 393, CC;

e) Liminarmente, a isenção e/ou suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP), até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020). Não sendo o caso de Vossa Excelência entender pela isenção do Fundo de Promoções, requer desde já, subsidiariamente, que este seja, ao menos, reduzido em 50% (cinquenta por cento), até perdurar os efeitos da pandemia;

f) Liminarmente, seja declarada a isenção da cobrança do 13º aluguel de dezembro de 2020;

g) Liminarmente, a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento, devendo o réu repetir esta prática quantas vezes for necessária, caso haja fechamento novamente do Shopping;

h) Liminarmente, diante do inadimplemento da autora nos meses referência de março/abril/maio de 2020, necessário requerer a suspensão, postergando os vencimentos para janeiro de 2021, conforme fundamentação, sem a cobrança de quaisquer juros ou multa;

i) Liminarmente, requer ainda que em eventual hipótese de concessões de desconto maior que o concedido na decisão judicial, que esta também se aplique ao lojista ora requerente, prevalecendo o maior benefício aplicado a todos".

Por fim, requereu a concessão do benefício da justiça gratuita a seu favor.

Valorou a causa e juntou documentos.

Após, os autos vieram-me conclusos.

É o brevíssimo relatório.

Decido.

1. De acordo com o art. 300 do Novo Código de Processo Civil, 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.

Assim, para a concessão da tutela de urgência, dois são os requisitos cumulativos: a) probabilidade do direito e b) perigo de dano. Candido Rangel Dinamarco ensina que *"probabilidade é a situação decorrente da preponderância dos motivos convergentes a aceitação de determinada proposição, sobre os motivos divergentes (...). A probabilidade, assim conceituada, é menos que a certeza, porque lá os motivos divergentes não ficam afastados, mas somente suplantados; e é mais*

que a credibilidade, ou verossimilhança (...) o grau de probabilidade será apreciado pelo Juiz, prudentemente e atento à gravidade da medida a conceder" (A Reforma do Código de Processo Civil, p. 145).

Conforme a lição de Cassio Scarpinella Bueno, os requisitos presentes no dispositivo supracitado "são expressões redacionais do que é amplamente consagrado nas expressões latinas *fumus boni iuris e periculum in mora*" (Novo CPC Anotado, p. 219).

É incontroversa a crise econômica que assombra os vários âmbitos da economia nacional em decorrência da suspensão das atividades não essenciais determinadas pelo Governo Estadual como meio de conter a propagação em massa do novo Coronavírus, conforme pontuado na inicial.

Com isso, em 17/03/2020, por meio do Decreto n. 515, o Governo consolidou o estado de emergência em todo o território catarinense para fins de preservação e enfrentamento à epidemia da Covid-19.

Neste interim, ficaram suspensas as atividades, como na hipótese, de *shopping centers* (art. 2º, inciso II), até o dia 22/04/2020, quando então as atividades foram reabertas ao público com medida de flexibilização do isolamento social.

É notório que, apesar da retomada das atividades e o atendimento ao público, tal fato não implicará ao retorno instantâneo do faturamento mensal que comumente era arrecadado.

Neste aspecto, em análise atenta aos requisitos da tutela de urgência, no tocante ao item b, entendo preenchidos os requisitos autorizadores da medida, especialmente diante da natureza da presente demanda.

Para além da probabilidade do direito invocado, o qual é evidente no caso em comento, entendo presente também o perigo de dano, consistentes nos efeitos nocivos de eventual restrição creditícia decorrente da crise econômica causada pela pandemia.

Portanto, sem maiores delongas, entendo justificável e pertinente coibir medida de coação, como protesto ou negativação do nome da parte autora no rol de devedores, mormente diante da ausência de perigo de irreversibilidade, eis que, em caso de improcedência, poderá a credora valer-se de todos os meios disponíveis para satisfação do crédito.

Ademais, no que se refere ao item c, observo a probabilidade do direito invocado, a qual reside especialmente diante do contexto fático da instabilidade financeira que acomete a empresa autora. Digo isso porquanto o risco de despejo ante o inadimplemento é consequência manifestamente iminente.

Não obstante, não se pode descuidar das consequências que atingem o polo adverso, pois também é empresa composta por inúmeros colaboradores e com grande custos para operar.

Por tal razão, sob o ponto de vista dos dois aspectos que acometem a presente demanda e sopesando o equilíbrio contratual, a redução do aluguel mensal é medida razoável e amparada pela legislação.

É o que dispõe o art. 317 do CC:

"Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação".

A parte autora pretende a cobrança do aluguel percentual sobre o faturamento em 2,5% (dois e meio por cento), excluindo-se o aluguel mínimo, ou, fixando o aluguel provisório concedendo 50% (cinquenta por cento) de desconto no aluguel cobrado atualmente, até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020).

Analisando os autos, observo que a obrigação principal recai sobre o pagamento fixado em 5% do seu faturamento bruto mensal, com piso mínimo estipulado em R\$ 5.408,40 (Evento 1, Contrato 18, pág. 2).

No tocante a pretensão da autora em determinar-se a exclusão do aluguel mínimo, entendo tratar-se de medida que não merece prosperar, mormente diante da natureza da cognição sumária intrínseca à tutela de urgência. Ademais, o pagamento do valor mínimo garante a manutenção do equilíbrio contratual entre as partes, sendo desarrazoado a atribuição de ônus exclusivo à requerida.

Do mesmo modo, ressalto que a redução do "aluguel percentual", porquanto calculado sobre o faturamento bruto, seria o mesmo que equipará-lo à hipótese de isenção, já que relatado pela autora a perda considerável de seus rendimentos. Aliás, consoante os termos do contrato, esse tipo de aluguel não será inferior ao mínimo estipulado.

Todavia, entendo pertinente a redução do piso mínimo, haja vista o caráter imprevisível das consequências da Covid-19 que poderá afetar a economia.

In casu, nesta fase de cognição sumária, diante de poucos elementos para aferir o *quantum* adequado à redução, não me afasto do que dispõe o art. 68, inciso II, alínea b, da Lei n. 8.245/1991, segundo o qual, "em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente". Entretanto, tal estipulação é específica para orientar a fixação do aluguel provisório em tempos de total normalidade econômica.

Portanto, adotando como razão de decidir o que já vem sendo aplicado em nosso Tribunal e sem descuidar do princípio da teoria da imprevisão, no atual cenário fático, a redução do valor do aluguel mínimo para 50% (cinquenta por cento), ou seja R\$ 2.704,20 (dois mil, setecentos e quatro reais e vinte centavos), é medida mais acentuada e harmônica ao contexto socioeconômico atual.

Por outro lado, entendo que a medida deferida em sede liminar não poderá ter seus efeitos atingidos por prazo indeterminado. Prudente, pois, garantir a proteção contratual até 31/12/2020, em analogia ao Decreto Legislativo 6/2020, sendo viável a sua alteração mediante requerimento fundamentado em fato modificativo do quadro atual acometido pela Covid-19.

Na mesma linha, entendo que os reflexos da redução do aluguel devem atingir também o pedido contido no item f, quanto ao décimo terceiro aluguel (dezembro de 2020), devendo o mesmo ser reduzido ao patamar de 50% (cinquenta por cento), admitido, porém, a reavaliação da medida pela presença de fato modificativo.

Quanto à pretensão alinhada no item g, no sentido da cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento, devendo o réu repetir esta prática quantas vezes for necessária, caso haja fechamento novamente do Shopping, entendo que razão não assiste à autora.

Consoante já consignado anteriormente, a isenção dos encargos da locação importaria em excessiva desvantagem à requerida, o que, a toda evidência, não se coaduna com o princípio da boa-fé contratual.

A propósito, observo que a parte ré já concedeu desconto no importe de 20% sobre o valor devido (tendo sido cobrado, portanto, o valor correspondente a 80%), sendo inviável a redução mais expressiva nesta fase processual, considerando que neste âmbito estão incluídas despesas comuns do empreendimento, a rigor do art. 1.336 do Código Civil.

Nesse aspecto, não há como aferir, somente com base nos elementos acostados pela parte autora, o reflexo negativo da cobrança da taxa, razão pela qual mantenho-a nos termos pactuadas, com seus vencimentos, inclusive.

Relativamente à pretensão item e para isenção do fundo promoção, o qual é composto pelo "marketing, propaganda e publicidade", igualmente entendo inviável a suspensão do pagamento.

No entanto, em harmonia ao que foi decidido na presente no tocante à redução do aluguel, verifico a probabilidade do direito invocado no sentido de garantir a parte autora também a redução sobre o fundo de promoção.

Desse modo, considerando o desconto concedido administrativamente pela ré (Evento 1, Outros 5), tomo por base a redução de 50%, o qual também deverá perdurar até 31/12/2020, tendo em vista que o montante é aferido por rateio e com valor indefinido, o que se mostra razoável dentro desta análise sumária.

Por fim, no tocante aos demais itens d, h, i, entendo que deferir as medidas, sem a oitiva da parte contrária, importaria em ônus demasiado à parte ré, diante dos impactos financeiros negativos.

Pondero, com isso, a medida à uma forma mais justa e adequada, sustentando os efeitos das dívidas entre as partes pelo prazo inicial de 60 dias, a contar desta decisão,

período no qual as partes terão tempo hábil para renegociar os termos do débito (notadamente no que diz respeito ao prazo, juros e correção monetária) e, neste caso, comunicar imediatamente este Juízo.

Ante o exposto, DEFIRO em parte a tutela de urgência requerida na exordial para:

- a) Reduzir o valor do aluguel mínimo para 50% (cinquenta por cento), estes que fixo em R\$ 2.704,20 (dois mil, setecentos e quatro reais e vinte centavos) até 31/12/2020;
- b) Reduzir o valor do décimo terceiro aluguel para 50% (cinquenta por cento), estes que fixo em R\$ 2.704,20 (dois mil, setecentos e quatro reais e vinte centavos) até 31/12/2020;
- c) Reduzir o pagamento do fundo de promoção em 50% (trinta por cento) sobre o valor atualizado;
- d) Impedir à ré de promover a inserção de restrições perante os órgãos de proteção ao crédito decorrentes do contrato *sub judice* por dívidas vencidas a partir de março de 2020.
- e) Sustar os efeitos da dívida apenas pelo prazo de 60 (sessenta) dias, a fim de conceder às partes uma solução de consenso e renegociação do débito. Findo o respectivo lapso, inexistindo acordo entre as partes, fica a ré autorizada a efetuar a cobrança pelas vias cabíveis, no entanto, ressalvada a hipótese de impedimento de negativação/protesto do nome dos autores.

Ressalto, no entanto, que as medidas aqui deferidas poderão ser reavaliadas em momento oportuno diante da comunicação de fato novo e modificativo do cenário econômico atual.

Por outro lado, indefiro o pedido de suspensão ou redução das taxas de condomínio, consoante a fundamentação supra.

2. Defiro, por ora, o benefício da gratuita da justiça em favor da parte autora, uma vez demonstrado nos autos os reflexos negativos ocasionados pela pandemia Covid-19.

Intimem-se.

3. Em face da inexistência nesta comarca de centro de conciliação e mediação (CPC, art. 165), deixo de aplicar o disposto no art. 334 do Código de Processo Civil, dada a absoluta impossibilidade de absorção deste ato pela pauta do juízo com prestígio ao princípio da celeridade, sem prejuízo, porém, de designação de audiência com este norte a qualquer tempo, à luz do art. 139, V, do mesmo diploma legal, ou inclusão de ensejo a tanto em eventual audiência de instrução.

Portanto, cite-se a parte ré para, querendo, contestar o pedido no prazo de 15 (quinze) dias, dando-se-lhe ciência dos efeitos da revelia (art. 344 do CPC).

4. Após a réplica, retornem os autos conclusos.

5. Cumpra-se.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5008520-85.2021.8.24.0064/SC - 4ª Vara Cível da Comarca de São José

AUTOR: EMPRESA DE CINEMAS ARCOPLEX LTDA.

RÉU: ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de "*ação revisional de contrato de locação*" com pedido de *tutela de urgência* movida por EMPRESA DE CINEMAS ARCOPLEX LTDA. em face de ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA por meio da qual pretende revisar as cláusulas do ajuste celebrado pelas partes.

Aduziu, em apertada síntese, ser locatária de espaço comercial situado no *Shopping Center Itaguaçu* por força de "Instrumento Particular de Contrato de Locação", firmado em 25/07/2016, com BROOKLYN EMPREENDIMENTOS S/A, cuja administração foi repassada à requerida ITAGUAÇU ADMINISTRADORA LTDA. Relatou que devido à crise sanitária e financeira engendrada pela pandemia de Covid-19, procurou a empresa requerida para tratativas com vistas a renegociação

dos valores de locações e ajuste de pagamentos de débitos de locação mediante a concessão de descontos, sendo os oferecidos pela demandada ínfimos e insuficientes à sua aceitação, motivo pelo qual requer a revisão do contrato firmado com base no princípio da preservação da empresa, bem como pelo fato de ter sido forçada a suspender suas atividades por meses, no ano de 2020.

Por conta disso, requer em sede de tutela de urgência a isenção do pagamento de alugueis e seus encargos (IPTU, condomínio, taxa de administrativa, taxa associativa, energia elétrica, água, etc.) nos períodos em que foi impedida de usar do imóvel.

Fundamento e decido.

Adianta-se que o pedido de tutela de urgência deve ser indeferido pela inexistência elementos aptos a demonstrar a *probabilidade* do direito invocado, nos termos do artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil.

Em que pese o juízo esteja ciente do momento de grande dificuldade vivenciado pela sociedade em geral em razão da pandemia de COVID-19, necessário considerar que a flexibilização do contrato e a redução do aluguel em benefício do locatário implica, em contrapartida, a redução da renda do locador. Tratando-se a locação de um contrato bilateral, o interesse de ambas as partes deve ser ponderado.

Assim, considerando que as dificuldades financeiras decorrentes da pandemia afetam a todos, eventual intervenção do Poder Judiciário só deve ocorrer excepcionalmente, quando efetivamente configurada situação de desequilíbrio a justificar a mitigação dos princípios da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda*.

Entretanto, embora demonstrada a redução do faturamento experimentada pelo autor, isto não denota, por si só, a manifesta desproporção da prestação devida a título de aluguel, sendo insuficiente para compelir o locador a receber valor menor do que aquele livremente pactuado entre as partes, sobretudo por se tratar de empresas de porte considerável, com aparente condição de realizar as tratativas mediante igualdade de condições.

Em outras palavras, o fato de o autor ter sofrido redução temporária dos seus lucros não autoriza a intervenção do Poder Judiciário para a redução do valor do aluguel, ao menos em sede de cognição sumária.

Não se pode olvidar do quanto insculpido no artigo 317 do Código Civil, segundo o qual: "*Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação*".

Por se tratar o contrato de locação de execução continuada, o enquadramento jurídico do problema seria de onerosidade excessiva, não de desproporcionalidade. A onerosidade excessiva permite a resolução do pacto, na forma do artigo 478 do Código Civil, *in verbis*: "*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*".

Maria Helena Diniz esclarece:

A onerosidade excessiva, oriunda de acontecimento extraordinário e imprevisível, que dificulta extremamente o adimplemento da obrigação de uma das partes, é, agora, motivo legal de resolução contratual, por se considerar subentendida a cláusula rebus sic stantibus, que corresponde à fórmula de que, nos contratos de trato sucessivo ou a termo, o vínculo obrigatório ficará subordinado, a todo tempo, ao estado de fato vigente à época de sua estipulação. A parte lesada no contrato por aqueles eventos supervenientes, que alteram profundamente a economia contratual, desequilibrando as prestações recíprocas, poderá, para evitar o enriquecimento sem causa ou abuso de direito por desvio de finalidade econômico-social, sob a falsa aparência de legalidade, desligar-se de sua obrigação, pedindo a rescisão do

contrato, ingressando em juízo no curso da produção dos efeitos do contrato, pois se este já foi executado não haverá intervenção judicial. (Código Civil anotado. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 319 e 443).

Portanto, a redução do valor do contrato com base na pandemia deve ser afastada do caso concreto, ao menos nesta fase processual, sem prejuízo de reanálise após a contestação, quanto a este argumento, motivo pelo qual o indeferimento do pedido de tutela de urgência é medida que se impõe.

Ante o exposto, INDEFIRO o pedido de tutela de urgência, com fundamento no artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil.

Diante da natureza da lide e da documentação acostada, DEFIRO PARCIALMENTE o pedido de justiça gratuita para autorizar o pagamento das *despesas processuais* ao final. Anote-se.

DECRETO a conexão do feito com os autos n.º 5019397- 21.2020.8.24.0064.

Deixo de designar a audiência inicial de que trata o artigo 334 do NCPC, sem prejuízo, porém, de eventual designação posterior, à luz do artigo 139, inciso V, do mesmo diploma legal, ou a sua feitura conjuntamente a eventual audiência de instrução e julgamento.

Cite(m)-se o(s) postulado(s), com as advertências legais (CPC, artigo 344), desde já autorizada a aplicação do artigo 212 do NCPC, fluindo o prazo CONTESTACIONAL na forma dos artigos 231 e 335, ambos do CPC.

Caso negativo, diga(m) o(s) postulante(s) sobre o prosseguimento do feito, indicando o endereço correto da parte para citação, sob as penas legais.

Em caso de omissão, intime(m)-se-o(s) pessoalmente para que diga(m) sobre o prosseguimento do(s) feito(s), em 5 (cinco) dias, sob pena de extinção (NCPC, artigo 485, inciso III e §1º).

Após, se for o caso, à RÉPLICA.

**DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM
COBRANÇA Nº 5004830-48.2021.8.24.0064/SC - 1ª Vara Cível da Comarca de
São José**

AUTOR: ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA

RÉU: SIMONE RODRIGUES ANTUNES

DESPACHO/DECISÃO

A ré apresentou contestação e reconvenção e, ainda, no evento 22 comunica a interposição de agravo de instrumento, requerendo a revogação ou suspensão da ordem de despejo, ante a insuficiência da caução prestada, bem como, diante da ilegitimidade ativa, posto que o contrato de locação fora celebrado com outra empresa administradora.

Na contestação (evento 23), igualmente requer a revogação/suspensão da ordem de despejo, alegando, além da insuficiência da caução e ilegitimidade ativa, que a concessão de descontos reiterados, teria resultado na alteração do valor do aluguel, e sua supressão resultou em aumento que pode inviabilizar a atividade, especialmente considerando os impactos decorrentes da pandemia de COVID19.

Na reconvenção (evento 24), a reconvinde requer a concessão de tutela de urgência para que 1) sejam revisadas as cláusulas contratuais vigentes, estabelecendo o aluguel provisório mensal no valor de R\$ 1.396,12 (um mil, trezentos e noventa e seis Reais e doze centavos), de acordo com o “ALUGUEL ESPECIAL COVID 19” anteriormente pactuado entre as partes e a redução de 50% (cinquenta por cento) nos demais encargos contratuais, enquanto durar a pandemia, ; 2) ou alternativamente que se reestabeleça “DESCONTO REITERADO” anteriormente concedido de 63% (sessenta e três por cento) do valor do aluguel, indevidamente cancelado no mês de dezembro de 2020, aplicando o mesmo desconto aos demais encargos contratuais, até que sobrevenha decisão de mérito; 3) Que afaste a incidência dos encargos moratórios, em caso de inadimplência durante o período pandêmico; 4) determine à

Reconvinda que apresente as ATAS do condomínio, lavradas e devidamente registradas referentes aos orçamentos anuais condominiais e suas prestações de contas dos anos de 2019, 2020 e 2021, sob pena de suspensão de sua cobrança; 5) QUE determine à Reconvinda que apresente os orçamentos anuais e as suas prestações de contas, referente à verba coletiva de marketing dos anos de 2019, 2020 e 2021, sob pena de suspensão de sua cobrança.

Vieram os autos conclusos.

Inicialmente, tenho que a insuficiência da caução, não implica em revogação da ordem liminar, nem em sua suspensão, podendo, no máximo, ser determinada sua complementação. Entretanto, sequer está evidenciada, de plano, a insuficiência da garantia, eis que as faturas acostadas no evento 22 se referem aos aluguéis com vencimento em abril e maio, enquanto a ação foi interposta no mês de março, então a caução se refere aos aluguéis vencidos nos três meses anteriores.

Da mesma forma, os contratos que acompanham a inicial, evidenciam que a empresa autora teria sucedido a Locadora Brooklyn Empreendimentos S/A, passando a figurar como Sublocadora nas avenças firmadas com a ré, pelo que também não se pode reconhecer sua ilegitimidade ativa.

Quanto ao valor do aluguel, contudo, tenho que, a supressão dos descontos anteriormente concedidos, somada à situação de pandemia que ainda vivenciamos, efetivamente pode comprometer o equilíbrio contratual.

É fato notório que, em decorrência da pandemia da COVID-19 houve expressiva queda do número de consumidores no comércio em geral e, mesmo após autorizado o funcionamento da atividade presencial, o movimento não retornou à normalidade, seja pela perda do poder aquisitivo por parte da população, seja pelo medo de contrair a doença, eis que o número de casos segue alto, com classificação de risco grave e gravíssimo em todo o Estado.

Além disso, os estabelecimentos devem observar o distanciamento mínimo entre as pessoas, além de outras regras sanitárias, o que implica no conseqüente atendimento de um número inferior de clientes por período.

A situação excepcional atualmente enfrentada em razão da pandemia da COVID-19, não só pela reconvinte, mas por incontáveis outras empresas do seu ramo e de outras áreas da indústria e comércio, vem causando severos prejuízos à economia em seus mais variados setores.

Nessa perspectiva, com fulcro nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, vislumbro a probabilidade do direito alegado na reconvenção, no que se refere à necessidade de se adotar medida que mantenha o equilíbrio da relação contratual e, principalmente, evite o seu esvaziamento, mas sem atribuir apenas a uma das partes — no caso, a autora/reconvinda — o ônus de um evento imprevisível e para o qual também não contribuiu.

Nesta perspectiva, a redução temporária do aluguel mensal é medida razoável e encontra amparo no art. 317 do CC:

Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Apesar da inexistência de elementos, nesta fase perfunctória, para aferir o *quantum* adequado de redução, entendo razoável a redução em 50% dos valores pactuados, distribuindo igualmente entre as partes os prejuízos que já decorrem do novo cenário econômico.

Ante o exposto, DEFIRO PARCIALMENTE o pedido de tutela de urgência postulado na reconvenção para reduzir o aluguel para a metade do valor mensal ajustado no período compreendido entre dezembro de 2020, quando cessou o desconto administrativamente concedido pela reconvinda, até agosto de 2021, quando os efeitos da pandemia devem ser menos sentidos. Mantenho os demais encargos, eis que se referem a despesas inerentes ao funcionamento do estabelecimento.

Em consequência, suspendo a ordem de despejo, para possibilitar a purgação da mora, nos termos aqui definidos, no prazo de 15 dias a contar da intimação desta decisão.

Em caso de recusa da requerida em aceitar o aluguel com a redução de valores, autorizo o depósito em subconta vinculada aos autos.

Intimem-se as partes, inclusive o autor para se manifestar sobre a contestação e reconvenção, em 15 dias.

TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE Nº 5010001-20.2020.8.24.0064/SC -
 2ª Vara Cível da Comarca de São José
 REQUERENTE: DANA BIJU BIJUTERIAS EIRELI
 REQUERIDO: G.C. PARTICIPACOES LTDA.
 REQUERIDO: CONSORCIO CONTINENTE PARK SHOPPING

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de pedido de tutela cautelar antecedente na qual a parte autora formula pedido de tutela de urgência e pleiteia a concessão dos benefícios da justiça gratuita.

1. Comprovada a atual hipossuficiência financeira da parte autora, defiro a concessão dos benefícios da justiça gratuita pleiteados na exordial.

2. Da tutela cautelar antecedente.

Sobre a tutela cautelar postulada em caráter antecedente, dispõe o art. 305 do diploma instrumental civil que: "*a petição inicial da ação que visa à prestação de tutela cautelar em caráter antecedente indicará a lide e seu fundamento, a exposição sumária do direito que se objetiva assegurar e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*".

Outrossim, o art. 301 do Código de Processo Civil dispõe, de forma meramente exemplificativa, que "*a tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para assecuração do direito*".

Fredie Didier Jr., Paulo Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira lecionam sobre o instituto:

"A tutela provisória antecedente é aquela que deflagra o processo em que se pretende, no futuro, pedir a tutela definitiva. É requerimento anterior à formulação do pedido de tutela definitiva e tem por objetivo adiantar seus efeitos (satisfação ou acautelamento). Primeiro, pede-se a tutela provisória; só depois, pede-se a tutela definitiva.

A situação de urgência, já existente no momento da propositura da ação, justifica que o autor, na petição inicial, limite-se a requerer a tutela provisória de urgência.

No mais, incumbe-lhe simplesmente:

I) se a tutela requerida for provisória satisfativa ('antecipada') indicar o pedido de tutela definitiva ('final'), com a exposição sumária da causa de pedir, do direito que se busca realizar e do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda do risco ao resultado útil do processo;

II) ou, se a tutela requerida foi provisória cautelar, expor sumariamente a causa de pedir, o direito que será objeto de pedido de tutela definitiva (direito acautelado) e satisfativa ('pedido principal') e o perigo de dano ou de ilícito, ou ainda o risco ao resultado útil do processo (art. 305, CPC).

A tutela provisória antecedente foi concebida para aqueles casos em que a situação de urgência já é presente no momento da propositura da ação e, em razão disso, a parte não dispõe de tempo hábil para formular o pedido de tutela definitiva (e respectiva causa de pedir) de modo completo e acabado, reservando-se a fazê-lo posteriormente" (Curso de direito processual civil : teoria da prova, direito probatório, ações probatórias, decisão, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela. 10. ed. Salvador: Ed. Jus Podvim, 2015, v. 2. p. 572).

Verifico que, para o deferimento da tutela de urgência de natureza cautelar ou antecipada, a lei processual exige a presença dos requisitos enumerados no art. 300 do Código de Processo Civil, quais sejam: (a) a probabilidade do direito alegado pela parte autora e (b) o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Colhe-se da doutrina:

"A tutela provisória de urgência pode ser cautelar ou satisfativa (antecipada).

Em ambos os casos, a sua concessão pressupõe, genericamente, a demonstração da probabilidade do direito (tradicionalmente conhecida como 'fumus boni iuris' e, junto a isso, a demonstração do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda do comprometimento da utilidade do resultado final que a demora no processo representa (tradicionalmente conhecido como 'periculum in mora' (art. 300, CPC).

[...] O magistrado precisa avaliar se há 'elementos que evidenciem' a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e quais as chances de êxito do demandante (art. 300, CPC).

Inicialmente, é necessária a verossimilhança fática, com a constatação de que há um considerável grau de plausibilidade em torno da narrativa dos fatos trazida pelo autor. É preciso que se visualize, nessa narrativa, uma verdade provável sobre os fatos, independentemente da produção de prova. Junto a isso, deve haver uma plausibilidade jurídica, com a verificação de que é provável a subsunção dos fatos à norma invocada, conduzindo aos efeitos pretendidos.

[...] Importante é registrar que o que justifica a tutela provisória de urgência é aquele perigo de dano: i) concreto (certo), e não, hipotético ou eventual, decorrente de mero temor subjetivo da parte; ii) atual, que está na iminência de ocorrer ou esteja acontecendo; e, enfim, iii) grave, que seja de grande ou média intensidade e tenha aptidão para prejudicar ou impedir a fruição do direito.

Além de tudo, o dano deve ser irreparável ou de difícil reparação.

Dano irreparável é aquele cujas consequências são irreversíveis.

Dano de difícil reparação é aquele que provavelmente não será ressarcido, seja porque as condições financeiras do réu autorizam supor que não será compensado ou restabelecido, seja porque, por sua própria natureza, é complexa sua individualização ou quantificação precisa [...];

Enfim, o deferimento da tutela provisória somente se justifica quando não for possível aguardar pelo término do processo para entregar a tutela jurisdicional [...]" (ibid, p. 594-598).

No caso em apreço, o argumento do autor se resume à atual impossibilidade financeira em razão da crise causada pela pandemia mundial, notadamente, em razão das medidas adotadas pelo governo Estadual para garantir o isolamento social, o que comprometeu a viabilidade do desempenho de sua atividade econômica e do cumprimento de suas obrigações, como aquela antes assumida com o réu. Ainda, aponta a não utilização proporcional para legitimar o encargo de taxa condominial e de fundo de promoções na ordem cobrada.

Entretanto, em que pese a lamentável crise de saúde pública e econômica que se instaurou em razão da pandemia da Covid-19, os títulos a qual se pleiteia a suspensão são, *a priori*, juridicamente exigíveis, não tendo sido cogitada qualquer mácula a sua constituição.

Por sua vez, dentre as medidas adotadas pelo Executivo Municipal, Estadual ou Federal, não se encontram a suspensão da exigibilidade dos títulos de crédito, da cobrança de aluguéis e encargos como aqueles apontados pelo autor, tampouco a abstenção de inscrição de não pagadores no registros de inadimplentes. As esferas governamentais apontadas optaram por outras ações a fim de equalizar a situação econômica da população e do empresariado.

O Estado do Rio Grande do Sul, entre as medidas para redução de impactos na economia, determinou a suspensão de encaminhamento a protesto e inclusão de devedores no Serasa. O mesmo ocorreu no Estado de São Paulo, como amplamente divulgado. No entanto, em Santa Catarina, apesar de solicitações do empresariado,

ainda não há medidas nesse sentido, que seriam essenciais a fim de assegurar o direito de crédito dos comerciantes atingidos pela pandemia do COVID-19.

Nada obstante seja imperioso se reconhecer e se compadecer com a situação vivenciada pela parte autora, assim como por tantas outras empresas e cidadãos, não pode o Judiciário, nesse momento de excepcionalidade causada pela pandemia do novo Coronavírus, usurpar a competência dos demais Poderes da República, sob pena de suas intervenções, ainda que bem-intencionadas, gerarem ainda maior desorganização administrativa. É preciso, assim, que o Poder Judiciário exerça uma autocontenção, deixando de interferir na esfera que não lhe compete, como no presente caso.

Ademais, caso a tutela pleiteada fosse deferida, estar-se-ia tão somente alterando quem iria suportar os efeitos da paralização do comércio, sendo este o credor, o qual disponibilizou a estrutura e já cumpriu sua obrigação - pois não há prova em contrário disto, e agora pode exigir o pagamento, de acordo com a normativa civil vigente.

Assim, com fundamento nos artigos 300 e 303 do Código de Processo Civil, INDEFIRO o pedido de tutela cautelar antecedente formulado pelo autor.

Intimem-se e cumpra-se.

II. Intime-se o autor para promover emenda da petição inicial, em até 15 (quinze) dias, na forma do artigo 303 do CPC, sob pena do processo ser extinto sem resolução de mérito.

III. Transcorrido o prazo previsto no item II, com ou sem manifestação, voltem os autos conclusos.

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5020081-43.2020.8.24.0064/SC - 1ª

Vara Cível da Comarca de São José

AUTOR: LUCAS PEREIRA CAIXETA DE CASTRO

AUTOR: CAMUFLATRIX ESTETICA, COMERCIO E TREINAMENTO LTDA

RÉU: ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA

DESPACHO/DECISÃO

I. A parte autora requereu a concessão da gratuidade da justiça, em virtude da crise econômica gerada pela pandemia de Covid-19, a qual implicou no fechamento de suas portas para o público.

O Código de Processo Civil, ao dispor sobre a gratuidade da justiça em seu art. 98, prevê a possibilidade desta recair sobre algum ou todos os atos processuais, de reduzir o valor das custas processuais ou, ainda, parcelá-lo:

§ 5º A gratuidade poderá ser concedida em relação a algum ou todos os atos processuais, ou consistir na redução percentual de despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do procedimento.

§ 6º Conforme o caso, o juiz poderá conceder direito ao parcelamento de despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do procedimento.

Neste sentido, colhe-se da doutrina que a possibilidade de o magistrado definir parâmetros alternativos à concessão do benefício em tela constitui meio eficaz de evitar prejuízos:

A possibilidade de modulação é algo positivo para todo mundo. A análise do requerimento do benefício deixa de ser feita com base no tudo ou nada, oito ou oitenta. Com isso muitos dos pedidos que outrora eram feitos e rejeitados, sob o fundamento de que o requerente não era tão pobre assim, poderão agora ser reavaliados. A modulação ganha importância exatamente aí: nas situações limítrofes, em que o requerente não é tão evidentemente pobre, mas tampouco é notoriamente abastado. Em situações tais, o pensamento do tudo ou nada fatalmente causaria um prejuízo a alguém. Com a possibilidade, agora expressa, de concessão de um benefício alternativo, o julgador pode viabilizar uma solução para aquele caso e que o requerente tem, ao menos, condições de antecipar uma parte do pagamento, ou o pagamento da maioria dos atos processuais, ou ainda o

pagamento parcelado. (WAMBIER, Teresa Arruda Alvin; DIDIER Jr, Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. 2º ed. São Paulo: 2015. p. 367).

A jurisprudência catarinense, ao tratar sobre a matéria, adotou o entendimento de que, além da possibilidade de redução ou parcelamento das custas processuais, é plenamente possível postergar seu pagamento para o final da demanda.

A corroborar:

SUCESSÕES E PROCESSUAL CIVIL - INVENTÁRIO - ESPÓLIO - JUSTIÇA GRATUITA - CUSTAS - RECOLHIMENTO AO FINAL DO PROCESSO. 'Em procedimento de inventário judicial, cujo processamento é revestido de interesse público, mostra-se descabida a extinção prematura do processo, sem exame do mérito, por ausência de recolhimento das custas processuais. A obrigação de arcar com as despesas processuais do inventário judicial, como se sabe, cabe ao espólio, e não aos herdeiros ou ao inventariante pessoalmente. Não havendo disponibilidade imediata de recurso para o pagamento das custas iniciais, é possível permitir o seu recolhimento ao final do processo, antes da partilha, quando do pagamento das dívidas do espólio. Tal forma de proceder, além de não causar qualquer tipo de prejuízo, propicia às partes o tão almejado acesso à Justiça' (AC n. 0304868-78.2015.8.24.0033, Des. Marcus Túlio Sartorato). (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4004351-12.2017.8.24.0000, de Tubarão, rel. Des. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 12-06-2018).

Ante o exposto, uma vez que a autora não se enquadra na condição de hipossuficiente, mas comprovou que, em virtude da crise econômica atual, está impossibilitada de arcar com o pagamento imediato das custas, POSTERGO o pagamento das custas para o final do processo.

II. Cuido de "ação de resolução e revisão de contrato de locação c/c pedido de tutela de urgência e ressarcimento de danos" movida por CAMUFLATRIX ESTETICA, COMERCIO E TREINAMENTO LTDA contra ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA.

Relatou, em suma, que possuía um estabelecimento comercial no Shopping Itaguacu e contrato de locação com a parte requerida desde novembro de 2019.

Argumentou que, em decorrência da pandemia da COVID-19 houve expressiva queda do número de consumidores em seu estabelecimento, notadamente quando editado o Decreto n. 515 pelo Governo Estadual, o qual suspendeu as atividades comerciais, as quais impediram o funcionamento da atividade presencial e causaram inúmeros prejuízos financeiros à empresa, tendo fechado as portas do comércio.

Diante desses fatos, pleiteou a concessão da tutela de urgência, a fim de que a requerida se abstenha de inserir seu nome nos órgãos de proteção ao crédito e deixe de cobrar a multa por rescisão e os alugueis dos meses de março a julho de 2020.

Para concessão de uma tutela provisória, afigura-se necessária a presença concomitante de elementos que evidenciem probabilidade do direito invocado e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, assim como 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.

É manifesta a crise econômica que assola pequenos e grandes empresários de vários setores da indústria e do comércio do Estado, em razão da suspensão de atividades comerciais e prestação de serviços não essenciais determinada pelo Governo Estadual como forma de controle da propagação do contágio da COVID-19, conforme pontuado pela parte autora na inicial.

É também fato notório que, por meio do Decreto n. 515, de 17/3/2020, o Governo do Estado de Santa Catarina suspendeu, em todo o território catarinense, sob regime de quarentena, nos termos do inciso II do art. 2º da Lei Federal n. 13.979, de 6/2/2020, pelo período de 7 (sete) dias, "as atividades e os serviços privados não essenciais, a exemplo de academias, shopping centers, restaurantes e comércio em geral" (art. 2º, II - grifei).

Posteriormente, o Governo do Estado de Santa Catarina, por meio do Decreto n. 525, de 23/3/2020, prorrogou a suspensão, em todo o território catarinense, pelo período de 7 (sete) dias, das "*atividades e os serviços privados não essenciais, a exemplo de academias, shopping centers, bares, restaurantes e comércio em geral*" (art. 7º - grifei).

Na sequência, por intermédio do Decreto n. 535, de 30/3/2020, foi novamente prorrogada a referida suspensão de atividades pelo período de mais 7 (sete) dias, a contar de 1º/4/2020 e, depois, até 30/4/2020, por meio do Decreto n. 554/2020, datado de 11/4/2020.

Na mesma linha, também o Município de São José/SC, por meio do Decreto n. 13.219, de 24/3/2020, manteve a suspensão do atendimento ao público dos shopping centers: "*das atividades e dos serviços privados não essenciais, a exemplo de academias, shopping centers, bares, restaurantes e comércio em geral*" (grifei).

No dia 22/4/2020, as portas do shopping foram abertas ao público, face à flexibilização do isolamento social pelo Governo Estadual e pelo Município de São José.

Não obstante, apesar da retomada das atividades presenciais dos atendimentos ao público, não se voltou à normalidade imediata, pois os estabelecimentos devem observar o distanciamento mínimo entre as pessoas, além de outras regras sanitárias, o que implica no consequente atendimento de um número inferior de clientes por período.

A situação excepcional atualmente enfrentada em razão da pandemia da COVID-19, não só pela parte autora, mas por incontáveis outras empresas do seu ramo e de outras áreas da indústria e comércio, vem causando severos prejuízos à economia em seus mais variados setores.

Nessa perspectiva, com fulcro nos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, não vislumbro a probabilidade do direito alegado na inicial, no que se refere à isenção do valor do aluguel nos meses de março a julho de 2020.

Não se pode olvidar que a parte ré também conta, mensalmente, com os valores pactuados para organização de suas finanças. Por isso, deve-se adotar medida que mantenha o equilíbrio da relação comercial aqui descrita e, principalmente, evite o seu esvaziamento, mas sem atribuir apenas a uma das partes — no caso, a requerida — o ônus de um evento imprevisível e para o qual também não contribuiu. Nesta perspectiva, viável redução temporária do aluguel mensal é medida razoável e encontra amparo no art. 317 do CC:

Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Apesar da inexistência de elementos, nesta fase perfunctória, para aferir o *quantum* adequado de redução, entendo razoável a redução em 50% dos valores pactuados, distribuindo igualmente entre as partes os prejuízos que já decorrem do novo cenário econômico.

Ainda que se reconheça que a autora sofrerá impactos financeiros face o fechamento do estabelecimento, não é viável em juízo de cognição sumária, dispensa-la do pagamento de multa pela rescisão antecipada do contrato, considerando que, como acima afirmado, a ré não deu causa ao evento e não lhe pode ser imposto todo o ônus dele decorrente.

Portanto, ainda que reconhecida a excepcionalidade da situação, entendo, por ora, que não é possível a abstenção da multa contratual por rescisão antecipada prevista no pacto firmado entre as partes.

Em consequência, não é de ser deferida a tutela para que a parte requerida se abstenha de inserir o nome da parte autora em órgãos de proteção ao crédito, caso não haja a integralização da aludida multa contratual e demais encargos.

Inviável, por ora, considerar as obras custeada pela autora no imóvel para comercialização de produtos inflamáveis, pois realizadas com a finalidade de viabilizar o comércio da requerente.

Ante o exposto, DEFIRO PARCIALMENTE o pedido de tutela de urgência para reduzir o aluguel para a metade do valor mensal ajustado no período compreendido entre os meses de março a julho de 2020.

Em caso de recusa da requerida em aceitar o aluguel com a redução de valores, autorizo o depósito em subconta vinculada aos autos.

Intimem-se as partes.

III. O art. 334 do CPC instituiu a realização da audiência conciliatória, que necessariamente deve ser conduzida por conciliador ou mediador, com adequada formação e treinamento (Resolução n. 125, de 29/11/2010, do CNJ), atuantes nos centros judiciários de solução consensual de conflitos, os quais, de acordo com o art. 165 do CPC, deveriam ser criados pelos Tribunais de cada Estado.

Não existe centro de mediação e conciliação na Comarca de São José. Outrossim, esta unidade não dispõe de mediadores e conciliadores treinados para atuarem necessariamente na audiência em comento (art. 334, §1º, CPC). Logo, utilizo analogicamente o inciso I do § 4º do art. 334 do CPC.

IV. Cite-se a parte requerida, na forma da lei, para responder ao pedido no prazo de 15 (quinze) dias, com a advertência que, caso não contestar a ação, serão presumidos verdadeiros os fatos articulados na exordial (arts. 246 e ss., 335, III, e 344 do Código de Processo Civil).

Decorrido o prazo sem manifestação, certifique-se e retornem conclusos para decisão (art. 307, *caput*, do CPC).

V. Havendo contestação, intime-se a parte autora para, querendo, manifestar-se, no prazo de 15 (quinze) dias (arts. 307, parágrafo único, 350 e 351, CPC), oportunidade em que também deverá especificar as provas que efetivamente ainda pretende produzir, indicando o fato probando, de forma certa e determinada, e o meio probatório, sob pena de indeferimento.

CHAPECÓ

TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE Nº 5009058-44.2020.8.24.0018/SC - 3ª

Vara Cível da Comarca de Chapecó

REQUERENTE: ARMAZEM DE MOVEIS PLANEJADOS LTDA - EPP

REQUERIDO: NELSO COSTELLA & FILHOS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

1. ARMAZEM DE MOVEIS PLANEJADOS LTDA - EPP ajuizou tutela cautelar antecedente em desfavor de NELSO COSTELLA & FILHOS LTDA.
2. Relatou que as partes firmaram contrato de locação e que o imóvel locado é utilizado no desenvolvimento de sua atividade empresarial.
3. Aduziu que, em decorrência da decretação do estado de calamidade ocasionada pelo Coronavírus, não realizou nenhuma operação comercial nos meses de março e abril do corrente ano, sobretudo em razão de determinação de suspensão de atividades comerciais pelo Poder Público.
4. Disse que contactou a ré a fim de tratar a situação dos alugueres e a demandada não manifestou interesse em renegociar o encargo.
5. Pretende a revisão do contrato por inexistência de culpa e a tutela cautelar que determine a suspensão da exigibilidade dos alugueres devidos pelos meses de março, abril e maio do corrente ano.
7. Indicou que pretende ajuizar ação declaratória que lhe assegure a suspensão da exigibilidade dos encargos.
8. É o relatório.
9. Em princípio, os negócios jurídicos gravitam a esfera de disponibilidade das partes e as obrigações contraídas são intangíveis e obrigatórias. Muito recentemente é que passou a se admitir a flexibilização dos princípios contratuais pelo

reconhecimento da função social do contrato não se limitar à obrigatoriedade, mas também abarcar à circulação e geração de riquezas. Nesse sentido, vide comentários ao art. 421 do Código Civil de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria Andrade Nery, Editora RT, 2003, valendo por todos.

Dispõe o Código Civil:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

10. Ênfase a excepcionalidade que seja dado ao Poder Judiciário se imiscuir na esfera de liberdade individual e de declaração de vontade. Essa excepcionalidade reclama análise profunda e estrita de requisitos, o que, no caso, não pode ser realizado liminarmente.

11. Daí porque, ao menos em cognição sumária e análise perfunctória, não se vislumbra a possibilidade de decisão liminar que implique modificação das obrigações livremente pactuadas.

12. Da mesma forma, ao menos por ora, não se pode reconhecer a incidência da *rebus sic stantibus*, sem prejuízo de que, acaso as partes não alcancem por concessões recíprocas os ajustes necessários à manutenção do contrato e se houver o reconhecimento dos requisitos legais para tanto, se opere forçosamente a ajustes obrigacionais tendentes a preservação da avença.

13. Ante ao exposto, indefiro a tutela cautelar postulada.

14. Cite-se a parte ré que, no prazo de 5 (cinco) dias, conteste o pedido e indique as provas que pretende produzir (CPC, art. 306).

ITAJAÍ

TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE Nº 5008919-47.2020.8.24.0033/SC -

4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí

REQUERENTE: VIA VAREJO S/A

REQUERIDO: PRP ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA

REQUERIDO: TABATINGA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

REQUERIDO: LUCTAR ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA

REQUERIDO: JANP-ADMINISTRACAO, PARTICIPACOES E COMERCIO LTDA.

DESPACHO/DECISÃO

1. Trata-se de tutela provisória antecipada em caráter antecedente movida por Via Varejo S/A em face de JANP-Administração, Participações e Comercio Ltda. e outros. Alega a autora, em síntese, que é locatária de imóvel dos requeridos e em virtude da pandemia do vírus Covid-19, houve a queda de suas vendas e conseqüentemente de seus rendimentos, tornando-se excessivo o valor do aluguel originalmente contratado.

Em virtude disso, buscou uma composição extrajudicial com os requeridos a fim de ajustar os valores da locação, não obtendo êxito nas tratativas. Assim, requereu, *in alidita altera pars*, que seja suspensa a exigibilidade do pagamento do aluguel e dos encargos locatícios enquanto perdurar o Estado de Calamidade Pública reconhecido pelo Poder Público, ou, subsidiariamente, a redução de tais valores, em 90%.

É o relatório. Fundamento e decido.

O deferimento do pedido de tutela antecipada, como é sabido, depende do preenchimento dos requisitos estampados no artigo 300 do Novo Código de Processo Civil, a saber: "*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".

A cognição sumária deve conferir ao julgador elementos suficientemente seguros ao embasamento da decisão interlocutória, evitando-se, assim, prejuízo às partes.

No entanto, a autora não logrou êxito em comprovar o impacto que sofreu no seu faturamento bruto, conforme se infere do relatório anexado (DOC 11, evento 1) "[...] neste momento, a Administração da Companhia não consegue prever ou estimar com precisão a magnitude dos impactos adversos gerados pelo COVID-19 nas operações da Companhia e, conseqüentemente, em suas demonstrações financeiras." Não obstante o atual cenário vivenciado, não vislumbro, ao menos em sede de cognição sumária, motivos para concessão da liminar, com a interferência na autonomia da vontade das partes.

Nesse momento, não é possível verificar o alegado desequilíbrio contratual, sendo necessário instaurar o contraditório.

Ademais, tendo em vista que o contrato de locação é bilateral, sendo fonte de rendimentos para os locadores, através do recebimento dos alugueres, não podem estes ser prejudicados com a suspensão do contrato ou tamanha redução dos valores.

Cabe, pois, às partes negociarem acerca dos valores.

Ante o exposto, INDEFIRO a tutela de urgência requerida pela autora.

2. O CPC estabelece como regra a realização de audiência de conciliação (art. 334), que terá lugar no início da tramitação do processo, visando dar oportunidade para a solução do conflito o quanto antes, prevenindo, assim, a ampliação dos seus contornos. Todavia, há situações excepcionais, devidamente motivadas nas particularidades de determinadas demandas, que podem justificar o deslocamento de tal ato para outro momento no curso da tramitação (audiência de conciliação, saneamento e organização do processo art. 357, § 4º; ou audiência de conciliação, instrução e julgamento art. 358), de modo a alcançar maior perspectiva de efetividade naquilo que se propõe.

No caso, além do referido acima, considerando que ainda não foi instalado na Comarca de Itajaí o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania CEJUSC (art. 167 do CPC) e que a marcação de datas para audiência de conciliação ou mediação em todos os processos comuns importaria em tumulto na pauta de audiência, com consecutivo aumento da morosidade processual, em nítido prejuízo às partes, aos advogados e ao Judiciário, bem como que se deve privilegiar o princípio constitucional da razoável duração do processo (inciso LXXVIII do art. 5º da CF), deixo, por ora, de designar a audiência de conciliação ou mediação prevista no art. 334 do CPC. Não obstante, as partes poderão peticionar, a qualquer momento, a informação de acordo extrajudicial ou mesmo a intenção de transacionar judicialmente, o que será rápida e devidamente apreciado pelo juízo.

Assim, CITE-SE a parte ré para, querendo, oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 335 do CPC).

3. Apresentada resposta, intime-se a parte requerente para apresentar réplica, no prazo de 15 dias.

4. Concluídas as etapas acima, considerando a necessidade de otimizar o trâmite processual, em prestígio aos princípios da eficiência, celeridade e razoável duração do processo, INTIMEM-SE as partes para, em 15 dias, informarem se possuem interesse na realização de audiência de conciliação e/ou instrução e quais provas ainda pretendem produzir, indicando o fato sobre o qual recairá a prova para que se possa examinar a sua utilidade ao julgamento do feito e:

a) no caso de prova pericial, a utilidade do expediente, indicando a especialidade requerida e quesitos correlatos;

b) no caso de prova oral, o rol de testemunhas deverá ser juntado no prazo acima fixado, sob pena de não realização da prova (art. 357, §4º do CPC), não apenas para que a parte adversa possa exercer eventual contradita, como também para que se designe tempo suficiente ao ato, com melhor aproveitamento da pauta de audiências. Advirto, desde já, que será indeferido a coleta de depoimentos pessoais,

considerando que as partes já apresentaram suas versões dos fatos por meio de seus procuradores, não havendo dúvida razoável quanto aos seus pontos de vista (CPC, art. 370).

4.1. Atentem-se as partes que eventual rol de testemunhas deve ser apresentado eletronicamente, mediante o código de classe/tipo de petição nº 30720, viabilizando a sua juntada automática nos autos, contribuindo para a celeridade processual.

4.2. Ressalta-se que a ausência de manifestação ou o indeferimento das provas requeridas, em sendo possível, autorizará o julgamento antecipado do mérito (art. 355, I, do CPC).

5. Intime-se.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5012827-15.2020.8.24.0033/SC - 1ª Vara Cível da Comarca de Itajaí
AUTOR: ERIKA ALVES BEZERRA - ME
RÉU: VAN GOGH INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

ERIKA ALVES BEZERRA - ME ajuizou ação revisional de aluguel contra VAN GOGH INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., prevista no art. 68 da Lei n. 8.245/1991, fundada em contrato de locação, visando readequação do aluguel em razão da redução do faturamento durante a pandemia.

A autora relatou, em suma, que: a) firmou contrato de locação para fins comerciais com o réu, com início em 01/10/2019, no valor mensal de R\$ 5.800,00 (evento 1, n. 1); b) em razão da pandemia do COVID-19, sofreu uma queda abrupta no seu faturamento (evento 1, n. 4-5); c) por meio do intermediário Kohler Imóveis, buscou renegociar o valor da locação, mas não obteve sucesso, já que, embora lhe oferecido desconto de 30%, isso é insuficiente (evento 1, n. 11-13); d) teve o seu nome inscrito em cadastro de restrição ao crédito (evento 1, n. 14). Por tais razões, pretende seja determinado o cancelamento da negativação do seu nome, bem como, atinente aos meses de abril e seguintes, até término da pandemia, a redução do valor mensal do aluguel no importe de 75% ou até 50% ou outro percentual a ser arbitrado pelo juízo.

É o relato do necessário. Decido.

O pedido de tutela para fixação provisória de aluguel deve ser apreciado com base nos requisitos do art. 300 do CPC e do art. 68, II, 'a', da Lei n. 8.245/1991, de modo que será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, não devendo ser concedida quando houver perigo de irreversibilidade da decisão. E, de acordo com o art. 317 do CC, quando "*por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação*".

A probabilidade do direito não restou demonstrada. Em que pese a dificuldade vivenciada pela sociedade por conta da pandemia do COVID-19, necessário considerar que a flexibilização do contrato e a redução do aluguel em benefício do locatário implica, em contrapartida, a redução da renda do locador. Tratando-se a locação de um contrato bilateral, o interesse de ambas as partes deve ser ponderado.

Assim, considerando que as dificuldades financeiras decorrentes da pandemia afetam a todos, eventual intervenção do Poder Judiciário só deve ocorrer excepcionalmente, quando efetivamente configurada situação de desequilíbrio a justificar a mitigação dos princípios da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda*.

No caso, a redução de faturamento experimentada, ainda que, provavelmente, decorrente das medidas restritivas adotadas no combate à pandemia, não denota, por si só, a manifesta desproporção da prestação devida a título de aluguel, sendo insuficiente para compelir o locador a receber valor menor do que aquele livremente pactuado entre as partes.

Em outras palavras, o fato de o autor ter seus lucros temporariamente afetados não autoriza a intervenção do Poder Judiciário para a redução do valor do aluguel.

Em sede de cognição não exauriente, deixando a aferição valorativa aprofundada do tema para depois da instrução do feito, não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito. Afinal, cuida-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o custeio de curto prazo, justamente de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento da obrigação.

A bem da verdade, por se tratar o contrato de locação de execução continuada, o enquadramento jurídico do problema seria de onerosidade excessiva, não de desproporcionalidade. A onerosidade excessiva permite a resolução do pacto, na forma do art. 478 do CC, *in verbis*: "*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*".

Maria Helena Diniz esclarece:

A onerosidade excessiva, oriunda de acontecimento extraordinário e imprevisível, que dificulta extremamente o adimplemento da obrigação de uma das partes, é, agora, motivo legal de resolução contratual, por se considerar subentendida a cláusula rebus sic stantibus, que corresponde à fórmula de que, nos contratos de trato sucessivo ou a termo, o vínculo obrigatório ficará subordinado, a todo tempo, ao estado de fato vigente à época de sua estipulação. A parte lesada no contrato por aqueles eventos supervenientes, que alteram profundamente a economia contratual, desequilibrando as prestações recíprocas, poderá, para evitar o enriquecimento sem causa ou abuso de direito por desvio de finalidade econômico-social, sob a falsa aparência de legalidade, desligar-se de sua obrigação, pedindo a rescisão do contrato, ingressando em juízo no curso da produção dos efeitos do contrato, pois se este já foi executado não haverá intervenção judicial. (Código Civil anotado. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 319 e 443).

Na espécie, contudo, o autor não pretende a resolução, mas a manutenção do vínculo e sua revisão, mediante redução compulsória da contraprestação devida pelo uso do imóvel que não lhe pertence. O deferimento do pedido de revisão do autor, ainda mais em sede liminar, implicaria reflexamente autorizar sua moratória, inicialmente total, e depois parcial quanto aos aluguéis.

Essa possibilidade até foi prevista no Projeto de Lei n. 1.179/2020, hoje já transformado na Lei n. 14.010/2020, que dispõe sobre o "Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19)", mas foi retirada justamente por não ser conveniente nem compatível com o sistema jurídico.

Em caso semelhante, o TJSP julgou:

Locação de imóvel comercial. Tutela de urgência destinada a suspender a exigibilidade dos aluguéis em face da quarentena decorrente da pandemia por COVID-19. Descabimento. Moratória que pelo regime legal não pode ser imposta ao credor pelo Juiz, devendo decorrer de ato negocial entre as partes ou por força de especial disposição legal. Evocação do caso fortuito e força maior que tampouco autoriza aquela medida. Cabimento, porém, da vedação à extração de protesto de título representativo do crédito por aluguéis. Recurso parcialmente provido (TJSP, AI 2063701-03.2020.8.26.0000, Des. Arantes Theodoro, j. 6-4-2020).

Não se olvida que readequar o aluguel, evitando o inadimplemento e o despejo do inquilino traz, em si, as melhores intenções, porém, interferir de maneira licenciosamente invasiva nas relações privadas também é temerário para a economia

e merece cautela. Além do mais, o próprio autor narra que foi oferecida uma redução no patamar de 30% do valor da locação.

Enfim, em princípio, a situação não autoriza a interferência do Poder Judiciário, competindo às próprias partes negociarem pelo bem da continuidade das relações negociais. Afinal, a segurança jurídica e a pacificação social devem ter amparo na Constituição e na lei, não na “*curva da doença*”. A curva precisa ser achatada. O Estado Democrático de Direito, a *rule of law*, não.

Isso posto, INDEFIRO o pedido de tutela antecipada de urgência.

CITE-SE a parte ré para contestar, no prazo de 15 dias.

OFICIE-SE à intermediadora/mandatária Kohler Imóveis (Rua Laguna, n. 189, Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-460) sobre o teor desta decisão.

Diante da situação retratada (evento 8), sem eximir a parte da responsabilidade pelo juízo prévio de viabilidade da demanda, DEFIRO-LHE o benefício da Justiça Gratuita com efeitos modulados, a fim de deslocar o pagamento das custas para o final do processo, em caso de sucumbência. Nesse sentido: TJSC, AI n. 4002873-95.2019.8.24.0000, rel. Des^a. Denise Volpato, julgado em 15/05/2019.

Observe-se o pedido de exclusividade formulado em nome da procuradora Aline Junckes (OAB/SC 23.131), que atua em nome da parte autora, para fins de comunicação dos atos processuais.

CRICIÚMA

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 0302044-49.2019.8.24.0020/SC - 3ª

Vara Cível da Comarca de Criciúma

AUTOR: V C BELTRAME

RÉU: CONSORCIO NACOES SHOPPING

DESPACHO/DECISÃO

1. As partes estabeleceram contrato de locação de imóvel comercial, cuja contraprestação pecuniária a que se sujeita mensalmente é apontada pela parte autora como desproporcional à atual situação do mercado, motivo por que almejou a respectiva revisão.

O pedido inicial foi assim transcrito:

b) Que a presente ação seja totalmente procedente para que ao final seja reduzido o aluguel em 5% (cinco por cento) do faturamento;

Citada, a ré apresentou resposta na forma de contestação, na qual, preliminarmente, sustentou carência de ação, sob o fundamento de que a Lei n. 8.245/1991 apenas permite a revisão do aluguel após transcorridos três anos da vigência do contrato. E, como no caso, a locação teria sido consumada em 16.04.2016, não haveria como promover a pretensão inicial em 06.03.2019, tal como feito. Sobre o mérito, aduziu que o aluguel exigido encontra-se, a rigor, defasado. Pugnou pela improcedência da pretensão inicial.

Houve réplica.

Então, motivada pela notória pandemia do coronavírus e em decorrência da privações impostas pelo Governo Estadual, a autora formulou pedido de tutela de urgência (evento 47), a fim de que o Juízo determine que a ré:

se abstenha de inscrever o nome da Requerente e fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, de débitos referente a competência do mês de março a dezembro, ou, enquanto perdurar os efeitos da pandemia, decretada hoje até 31/12/2020 (Decreto 06/2020).

Para além disso, requereu:

b) A cobrança do aluguel percentual sobre o faturamento, excluindo-se o aluguel mínimo, até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020), alterando para aluguel mínimo, observada permissão contratual, caso os efeitos sejam alterados por novo Decreto;

c) A isenção e/ou suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP), até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020), cancelando-se a isenção caso os efeitos sejam alterados por novo Decreto;

d) A isenção do aluguel nos dias de fechamento, cobrando a ré o aluguel proporcional no boleto de março (vencimento abril), conforme já o fez, repetindo esta prática quantas vezes forem necessárias, até a reabertura do Shopping;

e) A cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento, sendo esta no mês de março (vencimento abril) no percentual de 53,33%, repetindo o réu esta prática quantas vezes for necessária, até a reabertura do Shopping;

f) Com o deferimento dos itens anteriores, é necessário determinar que a ré emita novo boleto para pagamento à parte Requerente, com isenção do fundo de promoções e redução de 46,66% na taxa de condomínio (relativo a 14 dias de fechamento do empreendimento).

Na sequência, o feito foi saneado, afastando-se a preliminar suscitada e intimando-se as partes para indicarem as provas que pretendem produzir (evento 48).

Outrossim, em decisão apartada (evento 52), o pedido contido no evento 47 foi recebido para ser tratado de forma distinta do foco principal desta demanda. Assim, paralelamente ao saneamento, determinou-se a intimação da requerida para se manifestar, previamente, sobre referido pleito.

Em petição colacionado no evento 60, o réu impugnou o pleito do autor e reiterou o pedido de improcedência do pedido por aquele formulado.

O autor, por outro lado, pleiteou a realização de perícia, bem como de audiência de instrução em julgamento, para tomada do depoimento pessoal do autor e do superintendente do Shopping e para oitiva de testemunha (evento 65).

É o relatório.

Decido.

2. Do pedido de tutela provisória formulado no evento 47:

Para o deferimento do pedido liminar, a parte autora deverá provar estes pressupostos legais: a) a probabilidade do direito; b) o perigo na demora da prestação da tutela jurisdicional; c) a inexistência de perigo de irreversibilidade.

No caso dos autos, cumpre-me anotar que é fato público e notório o impacto econômico decorrente do isolamento social provocado pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19), em que houve o fechamento de estabelecimentos comerciais em todo o Estado, dentre eles, *shopping center*, local onde a autora está localizada.

Ainda, é certo que a parte autora sofreu economicamente com a quarentena imposta, pois foi impedida de abrir o seu estabelecimento comercial e, mesmo após a abertura, o movimento do comércio não voltou ao patamar anterior, por conta do isolamento social necessário para diminuir a velocidade da propagação da doença.

O Poder Judiciário sempre deve ser fonte de segurança jurídica e primar pelo cumprimento dos contratos privados em observância dos princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual, conforme disposto no art. 421 do Código Civil:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Além desses princípios, existem outros que norteiam e limitam a intervenção judicial nos contratos, conforme bem pontuado por LAUTENSCHLÄGER:

Dentre os princípios introduzidos pelo Código Civil de 2002 que orientam o comportamento dos magistrados na realização do direito sistematizado destaca-se o princípio da operabilidade, ou da concretude [...] Ao se deparar com uma

divergência de alta complexidade, é com fundamento no princípio da operabilidade ou da concretude que o juiz, inserido num ambiental contratual, buscará construir a melhor solução, segundo os preceitos do ordenamento jurídico vigente.

Todavia, se na qualidade de verdadeiros tutores do magistrado, os princípios são garantia e estímulo à produção judicial, noutro sentido, são também princípios que limitam ou enquadram a atividade judicial intervencionista.

[...]

Relativamente aos limites principiológicos gerais, é certo que o balizamento, a orientação mais importante para o magistrado será sempre a tutela da dignidade da pessoa humana. Seja qual for o modo pelo qual se apresente o contrato, o magistrado, quando chamado a intervir, deve averiguar, desde logo, se há ofensa ao valor fundamental expresso no art. 1º, III, da Constituição Federal.

Juntamente com a tutela da dignidade da pessoa humana, os princípios da eticidade e da socialidade também devem instruir a intervenção judicial nos contratos de uma forma geral.

A eticidade, segundo Miguel Reale, confere maior poder ao juiz na tarefa de encontrar a solução mais justa e equitativa para o caso concreto.

A socialidade, por seu turno, abre caminho para que sejam levados em consideração valores sociais e coletivos capazes de atuar sobre os valores individuais. Significa dizer que, no desempenho de seu mister, o magistrado deve ponderar se os valores individuais negociados afrontam ou não os valores sociais ou coletivos. (LAUTENSCHLÄGER, Milton Flávio de A. C. A pandemia do covid-19 e os limites da intervenção judicial nos contratos. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/325690/a-pandemia-do-covid-19-e-os-limites-da-intervencao-judicial-nos-contratos>. Acesso em: 25 jun. 2020, p. 11-13).

As hipóteses legais corriqueiras de revisão/resolução contratual calcadas na teoria da imprevisão não se amoldam perfeitamente ao caso, pois não se pode afirmar que o réu teria extrema vantagem econômica neste momento. É certo que com o passar do tempo poderá ocorrer uma diminuição do valor dos aluguéis por falta de pessoas com capacidade de pagar os valores vigentes antes da Pandemia; mas, neste momento, ainda é prematura qualquer prospecção nesse sentido.

As relações, até então existentes (antes do COVID-19), no plano social, econômico, comercial, industrial, foram duramente atingidas pelas medidas que visam ao achatamento da curva de contágio. A economia local, regional, mundial foram feridas direta ou indiretamente por conta da Pandemia. Seja qual for o modelo adotado de enfrentamento (isolamento vertical, horizontal, negacionista), é certo que as economias foram duramente afetadas. A questão é que a Pandemia causou uma queda abrupta do consumo e isso impactou e continuará impactando as economias locais, regionais e mundias por muito tempo.

Nesse contexto de excepcionalidade, temos que buscar soluções adequadas para essas situações de disfuncionalidades momentâneas, com o fim de manter o equilíbrio necessário à continuação dos contratos e dos negócios, com a preservação da funcionalidade negocial, dos empregos e mitigação do efeitos nefastos que o COVID-19 tem causado.

Como o Código Civil vigente não apresenta uma solução pronta, em que pese estabelecer um norte em seus artigos 319, 393, 478, 479, temos que buscar no próprio sistema elementos que autorizem a modificação momentânea na execução do contrato, com o fim de re-estabelecer a paridade e o equilíbrio contratual para assegurar a sua execução.

Na parte preliminar, das disposições gerais dos contratos, do Código Civil, estabelece o artigo 421-A:

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

O art. 421-A do CC estabelece um princípio geral de que os contratos são paritários e simétricos. A presunção só cede quando presentes elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa premissa. A norma veio para dar subsídios interpretativos aos contratos, não propriamente para autorizar a revisão/modificação do que foi contratado; mas serve também, a meu ver, para dar baliza de análise e regulação da execução das relações contratuais atuais, por conta do momento excepcional que vivemos.

Há possibilidade de aplicação do disposto nesse artigo, para interpretar/modificar momentaneamente o contrato, a fim de evitar o agravamento da economia ocorrida atualmente, em que um evento externo e imprevisível feriu a relação jurídica celebrada entre as partes e tornou difícil/impossível o cumprimento por uma delas, mesmo que, possivelmente, também tenha afetado a outra.

É certo que, desde que a Pandemia atingiu fortemente nossa economia, com o fechamento do comércio e, mesmo após a reabertura parcial, vislumbra-se elementos concretos que afastam a paridade e a simetria do contrato de locação de espaço em *shopping center*, objeto da presente demanda. As notícias da estagnação econômica e refreamento do consumo são diárias e abundantes, não restando dúvida quanto a sua existência, nem que isso tenha ocorrido independentemente da vontade ou fato provocado por qualquer das partes litigantes neste processo.

A solução mais adequada para se resgatar o equilíbrio contratual entre o lojista e a empresa gestora de *shopping center* é a distribuição recíproca do ônus da Pandemia, ou seja, ambas terão de suportar perdas, sob pena de se penalizar excessivamente a parte mais fraca do contrato (locatário).

O sistema sempre previu a proteção do devedor da obrigação quando as condições normais de execução do contrato desaparecem, não se podendo perder isso de vista ao analisar o presente contrato.

Dito isso, é possível, agora, analisar cada um dos pedidos da parte autora.

2.1 Começando pelo pedido para que a ré se abstenha de inscrever o nome da requerente e de seus fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, tem-se que a probabilidade do direito do autor está suficientemente demonstrada, de acordo com o dito acima.

Outrossim, vislumbra-se que o requisito do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo está consubstanciado no fundado receio de que venha a se tornar impossível ou muito difícil da suplicante continuar honrando com suas obrigações contratuais em meio a uma crise financeira, podendo a dívida aumentar de modo a não permitir mais o adimplemento contratual, haja vista o acréscimo de infinitos encargos moratórios.

Além disso, com o crédito restrito no mercado, a situação econômica da parte autora tenderia a piorar ainda mais, o que, em última análise, prejudicará não somente ela, mas também o requerido, que menores chances terá de receber seus créditos.

Ademais, ressalte-se que, apesar de tal proibição, a cobrança dos débitos por outros meios, tais como a via judicial ou por meio de parcelamentos, não está vedada à ré.

Presentes, portanto, os requisitos autorizadores da concessão da tutela provisória de urgência, a fim de determinar que a ré se abstenha de inscrever o nome da requerente e de seus fiadores nos órgãos de proteção ao crédito em razão da falta de pagamento dos encargos contratuais (aluguéis e outras taxas) devidos a partir de de 18 de março de 2020.

Entende-se, porém, que essa proibição não pode perdurar indefinidamente. Assim, mostra-se razoável definir como data limite para a restrição o dia 30 de outubro de 2020, data instituída como marco final das medidas adotadas na Lei da Pandemia (Lei n. 14.010/2020), sem prejuízo de posterior dilação, caso o cenário fático assim recomende.

2.2 No tocante ao pedido para que a cobrança do aluguel se dê em percentual sobre o faturamento, excluindo-se o aluguel mínimo, observa-se, inicialmente, que, de acordo com o contrato celebrado entre as partes, foi ajustado que o aluguel devido pela autora corresponde a 5% (cinco por cento) do seu faturamento bruto,

observando-se o valor do aluguel mínimo, ajustado em R\$ 4.059,00 (reajustável) - cláusula "J", evento 1, doc. 6.

Conforme boleto apresentado pelo autor no evento 47, doc. 2, em março do corrente ano, o valor do aluguel mínimo alcançava a cifra de R\$ 6.400,85.

De outro lado, de acordo com os boletos juntados pelo autor na exordial (evento 1, doc. 19), bem como os juntados pelo réu (evento 28, doc. 49), em quase todos os meses, o valor do aluguel pago pelo autor operava-se pela quantia mínima, ressalvadas poucas exceções.

Assim, se em tempos "normais", a autora, em raras vezes, teve faturamento que fez superar a quantia mínima devida de aluguel, é plausível que, com quedas bruscas nas vendas enquanto permaneceu fechada, e até mesmo após a reabertura, como já fundamentado, não conseguirá atingir um faturamento que permita suplantar a quantia mínima ajustada.

Diante disso, a fim de preservar o negócio jurídico entre as partes, intervindo minimamente na relação, tenho que o pagamento dos alugueis deve prosseguir da forma como vinha ocorrendo, ou seja, no patamar de 5% (cinco por cento) do faturamento mensal bruto, desconsiderando-se o aluguel mínimo convencionado, como forma de reequilibrar a obrigação assumida quando da celebração do contrato. Ademais, o perigo de dano está consubstanciado na preservação do próprio contrato e negócio da parte autora. A depender da situação econômica provocada pela Pandemia, poderá ocorrer o rompimento da relação, prejudicando a subsistência e manutenção do seu negócio, bem como em absoluto respeito aos direitos dos seus colaboradores e funcionários, que devem ser garantidos ao máximo.

Em caso análogo, já se decidiu:

Locação. Loja em shopping center. Tutela de urgência. Pedido de pagamento de aluguel proporcional em 03/2020 e isenção pelo período da pandemia ou, alternativamente, a redução do valor mínimo e do aluguel percentual. Fechamento do shopping. Pandemia. Teoria da imprevisão. Art. 317, CC. Elementos de convicção que, num exame sumário, autorizam a concessão parcial da tutela. Valores em conflito sopesados. Projeto de Lei nº 936/2020, que tramita no Congresso Nacional, com vistas a alterar a Lei nº 8.245/91. Adoção apenas do aluguel em percentual da renda desconsiderado o aluguel mínimo mensal. Recurso parcialmente provido. Pela análise dos elementos constantes nos autos, em juízo de cognição sumária, considerando a relação continuada de locação, o fechamento do shopping devido à pandemia e os dados apresentados, cabe, a priori, observar a teoria da imprevisão, nos termos do art. 317 do CC, sopesando os valores sociais em conflito. Assim, estão preenchidos os requisitos necessários para concessão parcial da tutela de urgência, em relação à redução temporária do aluguel pelo percentual de venda, desprezado o montante mínimo, até a abertura do estabelecimento. (TJSP - Agravo de Instrumento 2086485-71.2020.8.26.0000; Relator: Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12.5.2020; Data de Registro: 12.5.2020).

Ressalta-se que a revisão deve ser pontual e limitada ao período realmente crítico, a fim de não prejudicar demasiadamente o acerto entre as partes, razão pela qual fica adstrita ao período em que ocorreu o fechamento do estabelecimento até o dia 30 de outubro de 2020, conforme fundamentado no item anterior.

2.3 Relativamente ao pedido de isenção do aluguel nos dias de fechamento, observa-se inexistir celeuma nesse sentido, pois, conforme a própria autora destacou, a ré dessa maneira procedeu durante o período em que o *shopping* permaneceu fechado.

2.4 Os valores referentes ao fundo de promoção e propaganda e taxa condominial deverão se manter inalterados, pois envolvem o custeio de despesas devidas em razão da manutenção do *shopping*, não podendo ser afastados, conforme já decidido no evento 48.

3. Diante do exposto, DEFIRO EM PARTE o pedido de tutela provisória de urgência, para:

a) determinar que a ré se abstenha de inscrever o nome da requerente e de seus fiadores, ou retire no prazo de 15 (quinze) dias, caso já tenha promovido a inscrição,

nos órgãos de proteção ao crédito em razão da falta de pagamento dos alugueis e demais taxas a partir de 18.3.2020;

b) fixar o valor do aluguel em 5% (cinco por cento) do faturamento mensal bruto, desconsiderando-se o aluguel mínimo convencionado, a partir de 18.3.2020, permanecendo inalterada a cobrança de fundo de promoção e propaganda e taxa condominial.

Ambas medidas estendem-se até o dia 30 de outubro de 2020, data instituída como marco final das medidas adotadas na Lei da Pandemia (Lei n. 14.010/2020), sem prejuízo de posterior dilação, caso o cenário fático assim recomende.

Havendo necessidade, deverá a parte requerida providenciar a confecção de novos boletos em relação aos meses já transcorridos ou, caso já tenha havido o pagamento, realizar a compensação devida nos boletos seguintes.

Fixo multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para o caso de descumprimento desta decisão.

4. Das provas:

No que toca à instrução processual, DEFIRO a produção de prova pericial, uma vez que os fatos narrados na petição inicial pautam-se na onerosidade excessiva e destoante da quantia estipulada pelo mercado dos valores mensais de aluguel cobrados pela parte ré.

Por outro lado, INDEFIRO a produção de prova testemunhal, tendo em vista que a definição do justo e razoável valor do aluguel mensal exige prova técnica, cujo *expert* considerará as peculiaridades da sala periciada, sua localização, a situação de lojas com área semelhante, localizada no mesmo empreendimento, ponto, entre outras características, o que não pode ser substituído por prova oral.

Quanto à prova técnica, o art. 95 do Código de Processo Civil prevê que os honorários periciais serão pagos pela parte que houver requerido o exame, ou rateado, quando requerida por ambas as partes ou determinada de ofício pelo juiz.

No caso em discussão, apenas a parte autora requereu a produção da prova pericial, de modo que deverá arcar com os honorários periciais.

Por conseguinte, nomeio a perita Corretora de Imóveis ADRIANA ALVES COSTA DE OLIVEIRA - CRECI/SC n. 024152, já devidamente cadastrada no sistema EPROC, para exercer o *munus* de confeccionar o laudo pericial para o presente feito. Ficam as partes intimadas para, querendo, apresentarem quesitos e indicarem assistentes técnicos, em 15 (quinze) dias, observando-se que a autora já apresentou seus quesitos (evento 65).

Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, intime-se a perita para, no prazo de 5 (cinco) dias, manifestar-se quanto ao encargo, devendo, no ato, apresentar proposta de honorários.

Com esta, intime-se a parte autora para manifestação, em 5 (cinco) dias, inclusive para providenciar o depósito integral do valor dos honorários periciais.

Frisa-se, por oportuno, que eventual impugnação aos honorários periciais deverá ser clara e específica, indicando qual ponto encontra-se em desacordo com a realidade prática do encargo a ser prestado, sob pena de indeferimento de plano.

Realizado o pagamento, intime-se a perita judicial para, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar o laudo pericial em observância ao art. 473 do CPC, podendo encaminhá-lo ao *e-mail* desta unidade jurisdicional (criciuma.civel3@tjsc.jus.br).

Juntado o laudo pericial aos autos, intimem-se as partes para manifestação em 15 (quinze) dias (art. 477, § 1º, CPC).

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5010274-34.2020.8.24.0020/SC - 3ª

Vara Cível da Comarca de Criciúma

AUTOR: ROMOALDO CARDOSO DE FREITAS

AUTOR: MM - COMERCIO DE ARMARINHO LTDA

RÉU: RUBENS COSTA ADMINISTRACAO INVESTIMENTOS PARTICIP
LTDA

DESPACHO/DECISÃO

1. MM - COMERCIO DE ARMARINHO LTDA, representada por seu sócio ROMOALDO CARDOSO DE FREITAS, apresentou Ação Revisional de Aluguel contra RUBENS COSTA ADMINISTRACAO INVESTIMENTOS PARTICIP LTDA, alegando, em síntese, que a empresa MARIMALHAS IND.COM.ART.VESTUÁRIO LTDA (sucedida – e com mesmo quadro social – pela empresa MM - COMERCIO DE ARMARINHO LTDA) e o réu celebraram, em 1º/11/1993, contrato de locação, por meio do qual aquela figurou como locatária de uma sala comercial pertencente ao réu, pelo valor de aluguel mínimo mensal de R\$ 8.064,70 (oito mil e sessenta e quatro reais e setenta centavos), acrescidos de taxa de condomínio, energia elétrica, água, gás, seguro contra incêndio, IPTU, e demais taxas municipais incidentes sobre a referida locação.

Aduziu que sempre honrou com os encargos locatícios, situação que, no atual momento, foi afetada pela Pandemia do coronavírus, que fez reduzir, significativamente, os seus recursos.

Diante disso, sustenta que a contraprestação pecuniária a que se sujeita mensalmente é desproporcional à atual situação do mercado, motivo por que almeja a revisão dos encargos locatícios.

Como tutela provisória de urgência, requer:

"b) Liminarmente, que a parte requerida se abstenha de inscrever o nome do requerente e fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, de débitos referente a competência do mês de março a dezembro, ou, enquanto perdurar os efeitos da pandemia, decretada até 31/12/2020 (Decreto 06/2020);

c) Seja deferida liminarmente, a suspensão de exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do Contrato de Locação descrito, incluindo o pagamento de aluguel mínimo mensal pelo período de quatro (quatro) meses à contar da competência 04/2020, podendo ser prorrogado caso comprovada a instabilidade decorrente da pandemia ou impossibilidade de exercício da atividade;

d) Liminarmente, em caso de indeferimento do pedido constante da letra "c", seja então determinada a cobrança do aluguel percentual sobre o faturamento em 3% (três por cento), excluindo-se o aluguel mínimo, ou, fixando o aluguel provisório concedendo 60% (sessenta por cento de desconto) no aluguel cobrado atualmente, até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020);

e) Seja deferida a aplicação de multa diária em valor não inferior a R\$1.000,00 (hum mil reais) no caso de cobranças, execuções, notificações, negativas e ajuizamento de demandas que tenham como objeto os valores contratuais discutidos na presente demanda;

f) Liminarmente, a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento, sendo esta no mês de março (vencimento abril) no percentual de 53,33%, devendo o requerido repetir esta prática quantas vezes for necessária, ou, enquanto perdurar os efeitos da pandemia;

g) Com o deferimento dos itens anteriores, é necessário determinar que o requerido emita novo boleto para pagamento ao requerente, de acordo com o deferimento da liminar, ou, seja autorizado o competente depósito judicial;" (p. 13, petição inicial, evento 1).

É o resumo.

Decido.

2. A concessão da tutela provisória de urgência tem como pressupostos a demonstração [a] da probabilidade do direito, [b] do perigo na demora da prestação da tutela jurisdicional e [c] da inexistência de perigo de irreversibilidade.

No caso dos autos, anota-se que é fato público e notório o impacto econômico decorrente do isolamento social provocado pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19).

Ainda, é certo que a parte autora sofreu economicamente com a quarentena imposta, pois foi impedida de abrir o seu estabelecimento comercial e, mesmo após a

abertura, o movimento do comércio não voltou ao patamar anterior, por conta do isolamento social necessário para diminuir a velocidade da propagação da doença.

O Poder Judiciário sempre deve ser fonte de segurança jurídica e primar pelo cumprimento dos contratos privados em observância dos princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual, conforme disposto no art. 421 do Código Civil:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Além desses princípios, existem outros que norteiam e limitam a intervenção judicial nos contratos, conforme bem pontuado por LAUTENSCHLÄGER:

Dentre os princípios introduzidos pelo Código Civil de 2002 que orientam o comportamento dos magistrados na realização do direito sistematizado destaca-se o princípio da operabilidade, ou da concretude [...] Ao se deparar com uma divergência de alta complexidade, é com fundamento no princípio da operabilidade ou da concretude que o juiz, inserido num ambiente contratual, buscará construir a melhor solução, segundo os preceitos do ordenamento jurídico vigente.

Todavia, se na qualidade de verdadeiros tutores do magistrado, os princípios são garantia e estímulo à produção judicial, noutro sentido, são também princípios que limitam ou enquadram a atividade judicial intervencionista.

[...]

Relativamente aos limites principiológicos gerais, é certo que o balizamento, a orientação mais importante para o magistrado será sempre a tutela da dignidade da pessoa humana. Seja qual for o modo pelo qual se apresente o contrato, o magistrado, quando chamado a intervir, deve averiguar, desde logo, se há ofensa ao valor fundamental expresso no art. 1º, III, da Constituição Federal.

Juntamente com a tutela da dignidade da pessoa humana, os princípios da eticidade e da socialidade também devem instruir a intervenção judicial nos contratos de uma forma geral.

A eticidade, segundo Miguel Reale, confere maior poder ao juiz na tarefa de encontrar a solução mais justa e equitativa para o caso concreto.

A socialidade, por seu turno, abre caminho para que sejam levados em consideração valores sociais e coletivos capazes de atuar sobre os valores individuais. Significa dizer que, no desempenho de seu mister, o magistrado deve ponderar se os valores individuais negociados afrontam ou não os valores sociais ou coletivos. (LAUTENSCHLÄGER, Milton Flávio de A. C. A pandemia do covid-19 e os limites da intervenção judicial nos contratos. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/325690/a-pandemia-do-covid-19-e-os-limites-da-intervencao-judicial-nos-contratos>. Acesso em: 25 jun. 2020, p. 11-13).

As hipóteses legais corriqueiras de revisão/resolução contratual calcadas na teoria da imprevisão não se amoldam perfeitamente ao caso, pois não se pode afirmar que o réu teria extrema vantagem econômica neste momento. É certo que com o passar do tempo poderá ocorrer uma diminuição do valor dos aluguéis por falta de pessoas com capacidade de pagar os valores vigentes antes da Pandemia; mas, neste momento, ainda é prematura qualquer prospecção nesse sentido.

As relações, até então existentes (antes do COVID-19), no plano social, econômico, comercial, industrial, foram duramente atingidas pelas medidas que visam ao achatamento da curva de contágio. A economia local, regional, mundial foram feridas direta ou indiretamente por conta da Pandemia. Seja qual for o modelo adotado de enfrentamento (isolamento vertical, horizontal, negacionista), é certo que as economias foram duramente afetadas. A questão é que a Pandemia causou uma queda abrupta do consumo e isso impactou e continuará impactando as economias locais, regionais e mundiais por muito tempo.

Nesse contexto de excepcionalidade, tem-se que buscar soluções adequadas para essas situações de disfunções momentâneas, com o fim de manter o equilíbrio necessário à continuação dos contratos e dos negócios, com a preservação

da funcionalidade negocial, dos empregos e mitigação do efeitos nefastos que o COVID-19 tem causado.

Como o Código Civil vigente não apresenta uma solução pronta, em que pese estabelecer um norte em seus artigos 319, 393, 478, 479, é preciso buscar no próprio sistema elementos que autorizem a modificação momentânea na execução do contrato, com o fim de reestabelecer a paridade e o equilíbrio contratual para assegurar a sua execução.

Na parte preliminar, das disposições gerais dos contratos, do Código Civil, estabelece o artigo 421-A:

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

O art. 421-A do CC estabelece um princípio geral de que os contratos são paritários e simétricos. A presunção só cede quando presentes elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa premissa. A norma veio para dar subsídios interpretativos aos contratos, não propriamente para autorizar a revisão/modificação do que foi contratado; mas serve também, a meu ver, para dar baliza de análise e regulação da execução das relações contratuais atuais, por conta do momento excepcional que vivemos.

Há possibilidade de aplicação do disposto nesse artigo, para interpretar/modificar momentaneamente o contrato, a fim de evitar o agravamento da economia ocorrida atualmente, em que um evento externo e imprevisível feriu a relação jurídica celebrada entre as partes e tornou difícil/impossível o cumprimento por uma delas, mesmo que, possivelmente, também tenha afetado a outra.

É certo que, desde que a Pandemia atingiu fortemente nossa economia, com o fechamento do comércio e, mesmo após a reabertura parcial, vislumbra-se elementos concretos que afastam a paridade e a simetria do contrato de locação comercial. As notícias da estagnação econômica e refreamento do consumo são diárias e abundantes, não restando dúvida quanto a sua existência, nem que isso tenha ocorrido independentemente da vontade ou fato provocado por qualquer das partes litigantes neste processo.

A solução mais adequada para se resgatar o equilíbrio contratual entre o locatário e o locador é a distribuição recíproca do ônus da Pandemia, ou seja, ambas terão de suportar perdas, sob pena de se penalizar excessivamente uma das partes.

O sistema sempre previu a proteção do devedor da obrigação quando as condições normais de execução do contrato desaparecem, não se podendo perder isso de vista ao analisar o presente contrato.

Dito isso, é possível, agora, analisar cada um dos pedidos da parte autora.

2.1 Começando pelo pedido para que a ré se abstenha de inscrever o nome da autora e de seus fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, tem-se que a probabilidade do direito da autora está suficientemente demonstrada, de acordo com o dito acima.

Outrossim, vislumbra-se que o requisito do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo está consubstanciado no fundado receio de que venha a se tornar impossível ou muito difícil da suplicante continuar honrando com suas obrigações contratuais em meio a uma crise financeira, podendo a dívida aumentar de modo a não permitir mais o adimplemento contratual, haja vista o acréscimo de infinitos encargos moratórios.

Além disso, com o crédito restrito no mercado, a situação econômica da parte autora tenderia a piorar ainda mais, o que, em última análise, prejudicará não somente ela, mas também o requerido, que menores chances terá de receber seus créditos.

Presentes, portanto, os requisitos autorizadores da concessão da tutela provisória de urgência, a fim de determinar que a ré se abstenha de inscrever o nome da requerente e de seus fiadores nos órgãos de proteção ao crédito em razão da falta de

pagamento dos encargos contratuais (aluguéis e outras taxas) devidos a partir de 18 de março de 2020.

Entende-se, porém, que essa proibição não pode perdurar indefinidamente. Assim, mostra-se razoável definir como data limite para a restrição o dia 31 de dezembro de 2020, data instituída como marco final do estado de calamidade pública a que se refere o Decreto Legislativo n. 06/2020.

2.2 No tocante ao pedido de suspensão de exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do Contrato de Locação descrito, incluindo o pagamento de aluguel mínimo mensal pelo período de quatro (quatro) meses a contar da competência 04/2020, entende-se que referido pleito perdeu sua razão de ser, pois o prazo indicado já decorreu.

Outrossim, entende-se que falta à autora a probabilidade do direito invocado no que diz respeito ao pleito de prorrogação dessa suspensão da exigibilidade para período superior a quatro meses, tendo em mente o exposto alhures (item 2).

Com efeito, pelas razões já suscitadas, a proibição de inscrição nos cadastros de inadimplentes é medida razoável de acordo com o critério de distribuição dos ônus da pandemia.

Contudo, além de proibir a negativação, suspender a exigibilidade dos débitos locatórios não se mostra razoável ao locador, que ficaria impossibilitado de buscar seu crédito.

Por essas razões, o indeferimento desse pleito é medida de rigor.

2.3 No tocante ao pedido para que a cobrança do aluguel se dê em percentual sobre o faturamento, excluindo-se o aluguel mínimo, ou, alternativamente, que seja concedido 60% (sessenta por cento) de desconto no aluguel cobrado atualmente, até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020), observa-se, inicialmente, que, de acordo com o contrato (e seus aditivos) celebrado entre as partes, o aluguel foi ajustado em valor fixo e não em porcentagem sobre o faturamento da empresa. Por consequência, não houve estipulação de um aluguel mínimo.

Diante disso, o deferimento do pleito de revisão do valor do aluguel com base em um percentual sobre o faturamento não se revela adequado, pois isso implicaria em uma modificação muito drástica dos termos contratuais estabelecidos entre as partes. Nesse contexto, o mais adequado é reduzir o valor do aluguel em 50% (cinquenta por cento) do preço praticado a partir de abril de 2020, o qual, segundo boletos juntados no evento 1, docs. 11 e 12, está na cifra de R\$ 7.166,26 (sete mil, cento e sessenta e seis reais e vinte e seis centavos).

Com esse desconto, divide-se por igual o ônus da pandemia e preserva-se o negócio jurídico entre as partes, intervindo-se o menos possível na relação negocial das partes.

Ademais, o perigo de dano está consubstanciado na preservação do próprio contrato e do negócio da parte autora, sendo urgente a adoção de medidas que possibilitem a continuidade da relação jurídica há tempos estabelecida entre as partes, bem como que mitiguem os perigos de danos à subsistência e à manutenção do negócio da autora, inclusive para preservação dos direitos dos seus colaboradores e funcionários, que devem ser garantidos ao máximo.

Em caso análogo, já se decidiu:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCEDIMENTO DE TUTELA CAUTELAR REQUERIDA EM CARÁTER ANTECEDENTE. DECISÃO QUE DEFERIU O PLEITO LIMINAR FORMULADO PELOS AUTORES PARA I) DETERMINAR A REDUÇÃO DO ALUGUEL NA PROPORÇÃO DE 50% DO VALOR MENSAL AJUSTADO NO CONTRATO, SEM EMBARGO DE PRORROGAÇÃO OU ANTECIPAÇÃO, MEDIANTE REQUERIMENTO FUNDAMENTADO EM FATO NOVO; II) DETERMINAR À RÉ QUE SE ABSTENHA DE PROMOVER PROTESTOS E/OU A NEGATIVAÇÃO DOS NOMES DOS AUTORES NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO, POR DÉBITOS VENCIDOS A CONTAR DA DATA DO REAJUSTE. INSURGÊNCIA DOS AUTORES. ALEGADA NECESSIDADE DE REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL AO IMPORTE DE 25% DA QUANTIA FIXADA NO CONTRATO, DURANTE O PERÍODO EM QUE

PERMANECEREM OS EFEITOS DECORRENTES DA PANDEMIA DE COVID-19, OU, SUCESSIVAMENTE, QUE O PAGAMENTO DOS ALUGUERES SEJA FIXADO PROPORCIONALMENTE À VENDA MENSAL DE COMBUSTÍVEL, TOMANDO POR NORTE A MÉDIA DE VENDA QUANDO DA PACTUAÇÃO. INSUBSISTÊNCIA DOS PLEITOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO, PELOS AGRAVANTES, DE INVIABILIDADE DO ADIMPLEMENTO NOS MOLDES ESTABELECIDOS, POR CONTA DE PREJUÍZO CAUSADO PELA SITUAÇÃO EXCEPCIONAL VIVENCIADA. INEXISTÊNCIA DE RELATÓRIO PORMENORIZADO OU OUTRO DOCUMENTO CAPAZ DE RETRATAR O TOTAL DAS VENDAS DO POSTO DE COMBUSTÍVEL DESDE O INÍCIO DA PANDEMIA, TAMPOUCO A EVIDENCIAR QUEDA DRÁSTICA NO FATURAMENTO ATUAL, A IMPEDIR QUE OS AGRAVANTES CUMPRAM COM O VALOR PROVISORIAMENTE ESTABELECIDO PELA AUTORIDADE JUDICIÁRIA DE PRIMEIRO GRAU. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5010135-45.2020.8.24.0000, de TJSC, rel. SELSO DE OLIVEIRA, 4ª Câmara de Direito Civil, j. 08-10-2020).

Ressalta-se que a revisão deve ser pontual e limitada ao período realmente crítico, a fim de não prejudicar demasiadamente o acerto entre as partes, razão pela qual fica adstrita ao período da pandemia, com início em 18 de março de 2020 a 31 de dezembro de 2020.

2.3 Relativamente ao pedido de isenção da taxa condominial nos dias de fechamento ocorridos no mês de março/2020, entende-se faltar à autora a probabilidade do direito invocado, pois referida taxa diz respeito à despesa com a própria manutenção do condomínio, incidindo estando aberto, ou não, o comércio.

Nesse caso, não se trata de um reajuste no valor do aluguel para adequação à excepcionalidade em que estamos vivendo, tal como no item anterior.

Aqui, deferir a isenção a que pretende a autora é muito mais do que conceder um desconto (pelo qual o réu deixa de ganhar): trata-se de transferir uma obrigação que é da autora para o réu, o que não pode ser feito neste juízo de cognição sumária, tendo em vista o elevado grau de restrição ao patrimônio do réu com esta medida.

3. Diante do exposto, DEFIRO EM PARTE o pedido de tutela provisória de urgência, para:

a) determinar que a ré se abstenha de inscrever o nome da autora e de seus fiadores, ou retire no prazo de 15 (quinze) dias, caso já tenha promovido a inscrição, nos órgãos de proteção ao crédito, em razão da falta de pagamento dos alugueis e demais taxas a partir de 18.3.2020 até 31.12.2020;

b) reajustar o valor do aluguel, no período compreendido entre 18.3.2020 até 31.12.2020, com a redução de 50% (cinquenta por cento) do valor ajustado para esse período.

Em razão dessas medidas, deverá a parte ré, no prazo de 15 (quinze) dias, providenciar a confecção de novos boletos em relação aos meses já transcorridos ou, caso já tenha havido o pagamento, realizar a compensação devida nos boletos seguintes.

Fixo multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para o caso de descumprimento desta decisão.

4. Tendo em vista que as audiências de conciliação junto ao CEJUSC desta Comarca continuam apenas na modalidade virtual, devido à necessidade de se evitar aglomerações, dada a situação excepcional decorrente da pandemia do coronavírus, e em atenção ao princípio da eficiência do processo, deixo de designar audiência de conciliação, sem prejuízo de designá-la de modo virtual, por meio do CEJUSC Virtual Catarinense, caso as partes assim almejem.

5. Providência(s) imediata(s): a) citar a parte ré para contestar o pedido no prazo de 15 (quinze) dias; b) intimar a parte ré para cumprir esta decisão; c) intimar as partes para se manifestarem sobre o interesse na realização de sessão de conciliação virtual, por meio do CEJUSC, tendo em vista a importância de que elas, de comum acordo, procedam aos reajustes necessários no contrato de locação firmado.

O Cartório deverá observar que os atos de citação e intimação pessoais e das partes serão feitos preferencialmente pelos Correios, nos termos dos artigos 242 e 247 do CPC, ressalvadas as exceções do artigo 247 do Código de Processo Civil.

Havendo concordância de ambas as partes, encaminhem-se os autos ao CEJUSC para designação de audiência de conciliação/mediação virtual.

6. Com fundamento nos artigos 357, II, parte final, e 384 do CPC e, sobretudo, forte no princípio da economia processual, faculto às partes a colheita de testemunhos por ata notarial, desde que seja oportunizada, por simples ciência (*whatsapp*, carta registrada, *e-mail*, etc), o acompanhamento do ato ao advogado da parte adversa.

BLUMENAU

TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE Nº 5011561-68.2020.8.24.0008/SC - 2ª
Vara Cível da Comarca de Blumenau
REQUERENTE: FOLLESA ALIMENTOS EIRELI
REQUERIDO: CONSORCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING

DESPACHO/DECISÃO

1. Trata-se de ação com a qual a parte autora pretende, ao início da lide, em razão dos efeitos do Decreto Estadual n. 515/2020, e enquanto perdurarem os efeitos do Decreto Federal n. 6/2020, lhe seja concedida tutela de urgência em caráter antecedente a fim de que a ré seja compelida a: (1) isentá-la do pagamento do aluguel referente ao período de 1º à 21 abril de 2020); (2) que de 22/04/2020 até o final do estado de calamidade pública seja cobrado apenas o aluguel percentual correspondente a 6% (seis por cento) sobre o faturamento, ou alternativamente, a redução do aluguel em 50%; (3) a redução do condomínio em 20%; (5) a isenção completa do fundo de promoção a partir do mês de abril, ou alternativamente concedido desconto de 50%.

Para tanto, alegou, em resumo, que a interrupção das atividades em razão da Covid-19 reduziram seu faturamento em mais de 50%, conforme "Outros 11" (em janeiro/2020 o faturamento foi de R\$ 144.670,17, em fevereiro/2020 foi de R\$ 118.394,29, e no mês de março/20 apenas R\$ 64.373,39).

Destacou que o próprio réu, voluntariamente, no que tange o aluguel de mar/20, com vencimento em abr/20, efetuou o abono no aluguel mínimo decorrente dos 14 dias em que o shopping center esteve fechado, concedendo, ainda, desconto de 20% no condomínio e 50% no chamado Fundo de Promoções, conforme boleto anexo, devidamente quitado pela Requerente. Além disso, destacou que já quitou esta fatura (Outros 10).

Informou ter notificado ao réu propondo as reduções aqui expostas, haja vista se aproximar o vencimento das faturas de maio. No entanto, o réu sequer lhe respondeu ainda.

Teme, assim, que mesmo tendo retomado suas atividades, tratando-se de restaurante e tendo que cumprir as exigências da Portaria SES nº 256/20 - dentre elas: distanciamento de 1,5 metros entre clientes - sofrerá uma considerável redução em seu faturamento e, com isso, estará impossibilitado de cumprir as obrigações nos moldes contratados.

Os autos vieram-me conclusos. Decido.

1 - DA REDUÇÃO E SUSPENSÃO DO ALUGUEL (contrato anexado em "Ouros 6", item ja e jb),

Atento aos requisitos da tutela de urgência (CPC, art. 300) observo que o perigo de dano reside na possibilidade de despejo, capaz de inviabilizar as atividades da

empresa autora, causando consequências irreparáveis, mormente diante do quadro de grave crise econômica já vivenciada em razão do cenário atual de pandemia.

Aliás, é deste último fator que também se extrai a probabilidade do direito, posto que a humanidade experimenta situação excepcional em decorrência da pandemia de COVID-19, que se alastrou pelo planeta, causando severos prejuízos à economia em seus diversos setores.

Regra geral, uma vez prestado o serviço, é devida a contraprestação no tempo e modo ajustados.

Todavia, diante da realidade imposta e, em observância aos princípios basilares constitucionais como razoabilidade, proporcionalidade, função social da empresa e proteção do emprego, faz-se necessário preservar a empresa e os seus postos de trabalho, reduzindo, na medida do possível, os impactos da crise.

Por outro lado, não se pode olvidar que, no polo adverso, está também uma empresa, com extenso quadro de colaboradores e elevados custos de manutenção. E, é baseada nessa circunstância, que há que se impor um equilíbrio nas relações comerciais de modo a não atribuir apenas a uma das partes o ônus de um evento imprevisível e para o qual também não contribuiu.

Não obstante, a redução do aluguel mensal mostra-se, ao menos por ora, medida razoável e encontra amparo no art. 317 do CC.

Isso porque, com a paralisação das atividades dos Shopping de 18-3-2020 e reabertura em 22-4-2020, houve a abrupta interrupção da obtenção de recursos pelos lojistas, em evidente descompasso com os custos do negócio.

No mais, diante de poucos elementos para aferir o *quantum* adequado de redução, tenho que o percentual de 50% parece razoável na medida em que distribui à metade os prejuízos que já decorrem do novo cenário econômico.

Assim, deve ser reduzido o aluguel mensal para a metade do mínimo mensal ajustado (sem prejuízo dos reajustes contratuais) ou do percentual sobre o faturamento, o que for maior, conforme disposição contratual, pelo período de três meses, a contar do aluguel com vencimento em maio.

2 - DO FUNDO DE PROMOÇÃO (contrato anexado em "Ouros 6", item kb)

Trata-se de encargo que corresponde a 20% do aluguel mínimo mensal, e considerando o período de fechamento do estabelecimento e as exigências das portarias vigentes, há que se levar em conta a grande possibilidade de redução no faturamento das empresas.

Todavia, considerando que o requerido já concedeu desconto a parte autora de forma voluntária, entendo presente o princípio da boa-fé contratual, de modo que, determinando-se a redução do aluguel se mostra de bom tom manter-se o percentual contratado nesse quesito.

3 - DA TAXA CONDOMINIAL

As taxas de condomínio, como sabido, correspondem ao rateio das despesas comuns do empreendimento (CC, art. 1.336).

Dessa forma, é natural e esperado que diminuam como reflexo da redução de consumo.

Mantenho, pois, a taxa de condomínio tal como pactuada, os vencimentos inclusive.

4 - Diante do exposto, DEFIRO EM PARTE o pedido de tutela de urgência e reduzo o aluguel mensal para a metade do mínimo mensal ajustado (sem prejuízo dos reajustes contratuais) ou do percentual sobre o faturamento, o que for maior, conforme disposição contratual, pelo período de três meses, a contar do aluguel com vencimento em maio.

Consigno ser viável a prorrogação ou antecipação da medida ora deferida mediante requerimento fundamentado em fato novo.

Intimem-se.

5. Deixo de designar audiência de conciliação/mediação por força das orientações de isolamento social.

6. Cite(m)-se o réu para, querendo, recorrer desta decisão nos termos do art. 304 do CPC, ciente de que não o fazendo tornar-se-á estável.

Havendo recurso, intime-se o autor para, querendo, aditar a petição inicial (art. 303, §1º, I, do CPC), ciente de que o silêncio ensejará a extinção do feito (art. 303, §2º, do CPC).

Aditada a inicial, cite-se o réu (art. 303, §1º, III, do CPC).

TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE Nº 5012283-05.2020.8.24.0008/SC - 5ª
Vara Cível da Comarca de Blumenau
REQUERENTE: ROSEANE APARECIDA FERNANDES DA SILVA
REQUERIDO: COND CIVIL PRO IND DO SHOPPING CENTER NEUMARKT
BLUMENAU

DESPACHO/DECISÃO

Quanto ao pedido de tutela provisória, o(s) integrante(s) do polo ativo, com relação ao período da pandemia, fixado até 31.12.2020 pelo Decreto Estadual n. 06/2020, objetiva(m): a) isenção do pagamento do aluguel referente o período de 1º a 21 abril de 2020, com vencimento em maio de 2020, visto o fechamento completo do seu estabelecimento no período; b) seja devido de 22.04.2020 até o final do estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo n. 6 (31/12/2020), ou sua revogação, apenas o aluguel percentual, este correspondente a 7% (sete por cento) sobre o seu faturamento, ou, alternativamente, seja devido aluguel em valor correspondente a 50% do aluguel mínimo contratado, no período de 22/04/2020 até o final do estado de calamidade pública (31/12/2020); c) seja, a exemplo do ocorrido com o condomínio de março de 2020, vencido em abril de 2020, mantido o desconto de 20% (vinte por cento) sobre o condomínio apurado no que diz respeito ao mês de abril de 2020 e demais meses subsequentes, até o término do estado de calamidade pública; e, d) isenção completa do fundo de promoção a partir do mês de abril de 2020 até o final do período de estado de calamidade pública; alternativamente, seja concedido desconto de 50% sobre o Fundo de Promoção no período requerido, a exemplo do que já ocorreu no mês de março de 2020, com vencimento em abril de 2020.

Feita essa síntese, destaco que a tutela provisória pode ser deferida sob o fundamento de urgência, quando demonstrada a convergência dos requisitos consistentes em probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), consoante arts. 300 a 310 do CPC.

No concernente ao primeiro requisito (probabilidade do direito), inicialmente, cabe assinalar que a pandemia do Covid-19 acarretou impactos negativos à economia mundial.

Com efeito, houve drástica diminuição no volume de negócios de alguns segmentos da economia, notadamente no caso de lojas localizadas em *shoppings centers*, como é o caso em tela, ante as determinações governamentais inerentes ao distanciamento social. Aliás, no caso no estado de Santa Catarina, houve suspensão temporária das atividades, com posterior flexibilização da proibição, franqueando a reabertura dos centros comerciais, mediante o cumprimento de diversas cautelas sanitárias. Entretanto, ainda que reabertos os *shoppings*, sabe-se que o volume de consumidores foi reduzido drasticamente, provavelmente em virtude do receio que atinge parte da população.

Diante disso, é razoável pressupor que a gravidade e a imprevisibilidade da situação atual, com prejuízos inesperados para a maioria das atividades profissionais (notadamente os centros comerciais), são fatos notórios, para os fins do art. 374, I, do CPC.

Fixada essa premissa, cabe assinalar que o contexto fático representa hipótese clara para a incidência da chamada teoria da imprevisão, calcada na cláusula contratual implícita do *rebus sic stantibus*, voltada à modificação das balizas negociais, com vistas ao reequilíbrio das obrigações pactuadas, de modo que ambos os envolvidos (locador e locatário) assumam parcela do risco imprevisível decorrente da crise, consoante interpretação do art. 478 do CC.

Destaca-se que, muito embora o mencionado preceito legal trate da resolução em face de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis (como o caso da pandemia ora referido), o posterior art. 479 do CC destaca a possibilidade de manutenção do ajuste, mediante modificação equitativa das condições do contrato.

No ponto, não desconheço que o art. 1º, *caput* e §§ 1º e 4º, da Lei n. 13.874/2019, dentre outros do mesmo diploma legal, regulamentam os vetores de liberdade econômica. Contudo, justamente a excepcionalidade da situação em tela faz prevalecer o princípio constitucional à saúde para derrotar a aplicabilidade do disposto no art. 4º, VII, do referido ato normativo, o qual proibia a administração pública de limitar atividades econômicas. Outrossim, por identidade de motivos, também merece ser reconhecida a excepcionalidade para autorizar a revisão das balizas contratuais, na forma da nova redação que tal legislação conferiu aos arts. 421, parágrafo único, e 421-A do Estatuto Cível.

Com efeito, segundo uma análise econômica da legislação aplicável, a situação atual é reconhecidamente imprevisível e excepcional, pois instalada uma crise nos mercados em razão da paralisação de atividades em diversos países do mundo (inclusive o Brasil), com impactos já diagnosticados nos níveis de emprego, produção e consumo, causados (também) pela necessidade de isolamento social para reduzir as curvas estatísticas de propagação do novo coronavírus.

Outrossim, apresenta-se plausível a postulação exordial, no sentido de rever o equilíbrio contratual entre as partes litigantes, visando que ambas possam enfrentar a situação imprevisível e temporária decorrente da pandemia do novo coronavírus.

No tocante ao segundo requisito (urgência), este igualmente está demonstrado de forma suficiente, haja vista que a gravidade da crise sanitária recomenda providências imediatas, para que o episódio possa ser enfrentado do modo mais adequado possível.

Não se olvide ainda que, por via de regra, deve se presumir a urgência do pleito inaugural, mormente porque, acaso verificada a distorção da realidade fática pela parte postulante do provimento liminar, a parte ativa deverá arcar com os prejuízos do acionado (art. 302 do CPC) e com as penalidades por litigância de má-fé (arts. 80 e 81 do CPC).

Outrossim, presentes os dois requisitos normativos para a concessão da tutela sumária de urgência, cabe analisar cada um dos pleitos deduzidos pela parte ativa na peça exordial, com o enfoque de restabelecimento das balizas negociais para ambas as partes, observadas as diretrizes normativas antes explicitadas.

Com este desiderato, inicialmente, cabe ser efetuada a análise conjunta dos pleitos de alíneas 'a' e 'b', antes resumidos.

O pedido 'a' é no sentido de que seja deferida a isenção do pagamento do aluguel referente o período de 1º a 21 abril, com vencimento em maio, visto o fechamento completo da requerente no período.

De outro lado, a postulação 'b', por sua vez, refere a cobrança do aluguel somente na modalidade de percentual sobre o faturamento (7%) e a exclusão do piso mínimo, ou então, que seja este reduzido em 50%.

Analisando os autos, a principal obrigação locatícia que recai sobre a parte ativa é o pagamento de aluguel fixado em 7% do seu faturamento mensal (evento 1, contrato 3), com piso mínimo estipulado em R\$ 5.580,00, corrigido anualmente (evento 1, contrato 5).

Dito isso, com relação ao pedido de aplicação exclusiva da cobrança de aluguel na modalidade de percentual sobre o faturamento, razão não assiste à requerente. Com efeito, o pagamento de um valor mínimo enseja a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, com a repartição de riscos entre as partes interessadas, o que não comporta a atribuição de um ônus à requerida que não integra o risco da sua atividade locatícia.

Contudo, com relação à redução do referido piso mínimo, o pedido merece prosperar, haja vista que a situação excepcional e imprevisível da pandemia tende a causar redução do volume de negociações, causando prejuízo em que o piso mínimo represente encargo elevado para a parte ativa. Sem embargo, pode ocorrer de o piso mínimo avençado atingir 10% ou mais do faturamento total da parte ativa, prejudicando o pagamento de salários, fornecedores e outros insumos.

Sobre o assunto, não desconheço que o art. 68, II, b, da Lei n. 8.245/1991 prevê que, "*em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente*". Contudo, tal disposição é específica para orientar a fixação do aluguel provisório em sede de ação revisional proposta em períodos de relativa normalidade econômica. Outrossim, é possível reconhecer a derrotabilidade do preceito legal transcrito, mediante articulação com os dispositivos que tratam da teoria da imprevisão, antes referidos, para autorizar uma redução mais acentuada e afinada com o contexto socioeconômico atual.

Logo, razoável, na fase atual, redução do valor do piso mínimo para 50% do inicialmente contratado, ou seja, R\$ 2.790,00, atualizado nos termos do contrato, com relação aos alugueres com vencimento posterior à data do ajuizamento da presente demanda. Assim, considerando que o documento "outros 10" do evento 1 indica que o valor atual do aluguel mínimo é de R\$ 6.414,82, deve ser limitado a R\$ 3.207,41.

O pedido 'c' é pela redução na cobrança do condomínio em 20%, percentual este que já foi concedido administrativamente pela requerida, devendo o requerido repetir esta prática quantas vezes for necessária, enquanto permanecer o estado de calamidade.

O pedido de redução do condomínio não merece acolhimento, haja vista que o valor não representa, por si, uma cobrança em favor da requerida, mas sim um rateio de despesas fixas entre os beneficiários, dentre eles a parte ativa. É preciso lembrar que os gastos cobertos pela taxa condominial continuam onerando o empreendimento, mesmo durante o período da pandemia.

No ponto, não desconheço que algumas das despesas condominiais podem reduzir em razão do fechamento por algum período e da diminuição de circulação de pessoas. Contudo, não há substrato para aferir o percentual desta diminuição por ora e, ademais, a própria demandada, espontaneamente, já concedeu bonificação no valor cobrado mensalmente.

Logo, no presente momento, o pleito de redução da taxa de condomínio não merece deferimento, devendo apenas ser mantido o percentual de bonificação já concedido administrativamente, no curso da pandemia.

Na sequência, o requerimento 'd' objetiva a isenção e/ou suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP) ou, subsidiariamente, a respectiva redução em 50%.

Essa taxa igualmente merece redução proporcional, haja vista que razoável o corte despesas com promoções e propagandas, mantido-se percentual suficiente para provisão das despesas com a divulgação obrigatória sobre as medidas sanitárias em vigor no curso da pandemia.

Logo, igualmente entendo por deferir parcialmente o pedido, fixando a redução no percentual de 50%.

Por tais razões, defiro em parte a tutela provisória postulada, podendo tal decisão ser revista posteriormente, a pedido, de acordo com o substrato probatório a ser coligido aos autos. Em consequência, determino: a) a redução do valor do aluguel mínimo em 50%, fixando-o em R\$ 3.207,41; b) a redução da taxa destinada ao Fundo de Promoções e Propaganda (FPP) em 50%; c) a manutenção da bonificação de 20% concedida na taxa condominial; d) as determinações da alíneas anteriores geram efeitos desde a data da propositura da demanda até 31.12.2020; e e) acaso tenha ocorrido a cobrança de algum dos importes reduzidos por esta decisão após o período fixado como marco inicial (data da propositura da demanda), a respectiva compensação deve ser efetuada nas faturas com vencimentos em junho e julho proporcionalmente.

Determino, ainda, a citação do requerido para, querendo, apresentar contestação, no prazo de 5 (cinco) dias, nos termos do artigo 306 do CPC, cientificando-o dos efeitos da revelia.

Cumpra-se com urgência, autorizada a citação da requerida pelo plantão.

Intimem-se, ciente a requerente do teor dos artigos 308 e 309 do CPC.

EXPEÇA-SE CARTA PRECATÓRIA, ACASO NECESSÁRIO.

TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE Nº 5011602-35.2020.8.24.0008/SC - 5ª
Vara Cível da Comarca de Blumenau
REQUERENTE: ANDRIELI DE FATIMA ARALDI MAZOTI (SÓCIO)
REQUERENTE: DALCIELI KINEBRE (SÓCIO)
REQUERENTE: A&D COMERCIO DE ROUPAS LTDA (SOCIEDADE)
REQUERIDO: COND CIVIL PRO IND DO SHOPPING CENTER NEUMARKT
BLUMENAU

DESPACHO/DECISÃO

Quanto ao pedido de tutela provisória, o(s) integrante(s) do polo ativo, segundo leitura conjugada da exordial e da posterior peça com pedidos principais, objetiva(m) a proibição de negativação de seu nome e a exclusão integral dos encargos pecuniários referentes à locação de espaço em *shopping center*, em razão da crise econômica oriunda da pandemia do Codid-19.

A tutela provisória pode ser deferida sob o fundamento de urgência, quando demonstrada a convergência dos requisitos consistentes em probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), consoante arts. 300 a 310 do CPC.

Quanto aos referidos requisitos, cabe anotar que a teoria da imprevisibilidade autoriza o desfazimento ou a revisão de obrigações contratuais em razão da circunstâncias extraordinárias e imprevisíveis que causem considerável impacto no equilíbrio das relações negociais entre os contraentes, conforme interpretação dos arts. 478 e 479 do Código Civil (CC).

Com efeito, as avenças devem ser cumpridas mesmo diante de oscilações no mercado, consoante o brocardo *pacta sunt servanta*. Contudo, modificações de elevado impacto e impassíveis de previsão, ainda que lícitas, evocam a incidência da cláusula implícita da imprevisão, expressa na máxima *rebus sic stantibus*. Assim, diante da demonstração de anomalias excepcionais no mercado, as estipulações pactuadas merecem ser revistas, para que ambas as partes assumam parcela do risco, de forma equitativa e proporcional.

No ponto, cabe acentuar que o ordenamento jurídico privilegia a liberdade econômica, inclusive perante interferências dos órgãos públicos, conforme prevêm o art. 1º, IV, e 170 da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB) e o art. 1º, *caput* e §§ 1º e 4º, da Lei n. 13.874/2019. Entretanto, o sistema normativo igualmente prevê a necessidade de interferência para promover a isonomia nas relações contratuais privadas em situações excepcionais, consoante estabelecem os arts. 421, *caput* e parágrafo único, e 421-A, III, do Estatuto Cível e o art. 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Não se pode olvidar, ainda, que o desfazimento ou a revisão das cláusulas do ajuste deve ser passível de universalização, ou seja, potencialmente aplicável a todos em idêntica situação, mormente quando os fatos extraordinários impactam de forma ampla no mercado, diante do princípio constitucional da igualdade, previsto no art. 5º da CRFB.

Feitos esses esclarecimentos, verifico que os autos versam sobre a revisão de ajuste em razão dos efeitos gerados pela pandemia do Covid-19, a qual acarretou impactos negativos à economia mundial.

Com efeito, houve drástica diminuição no volume de negócios de alguns segmentos da economia, notadamente no caso de lojas localizadas em *shoppings centers*, como é o caso em tela, ante as determinações governamentais inerentes ao distanciamento social. Aliás, no caso no estado de Santa Catarina, houve suspensão temporária das atividades, com posterior flexibilização da proibição, franqueando a reabertura dos centros comerciais, mediante o cumprimento de diversas cautelas sanitárias. Entretanto, ainda que reabertos os *shoppings*, sabe-se que o volume de

consumidores foi reduzido drasticamente, provavelmente em virtude do receio que atinge parte da população.

Diante disso, é razoável pressupor que a gravidade e a imprevisibilidade da situação atual, com prejuízos inesperados para a maioria das atividades profissionais (notadamente os centros comerciais), são fatos notórios, para os fins do art. 374, I, do CPC.

Fixada essa premissa, cabe assinalar que o contexto fático representa hipótese clara para a incidência da chamada teoria da imprevisão, antes explicitada, com vistas ao reequilíbrio das obrigações pactuadas, de modo que ambos os envolvidos (locador e locatário) assumam parcela do risco imprevisível decorrente da crise.

Com efeito, segundo uma análise econômica da legislação aplicável, a situação atual é reconhecidamente imprevisível e excepcional, pois instalada uma crise nos mercados em razão da paralisação de atividades em diversos países do mundo (inclusive o Brasil), com impactos já diagnosticados nos níveis de emprego, produção e consumo, causados (também) pela necessidade de isolamento social para reduzir as curvas estatísticas de propagação do novo coronavírus.

Ademais, apresenta-se plausível a postulação exordial, no sentido de rever o equilíbrio contratual entre as partes litigantes, visando que ambas possam enfrentar a situação imprevisível e temporária decorrente da pandemia do novo coronavírus.

Outrossim, presentes os dois requisitos normativos para a concessão da tutela sumária de urgência, cabe analisar cada um dos pleitos deduzidos pela parte ativa na exordial e na posterior peça de complementação, com o enfoque de restabelecimento das balizas negociais para ambas as partes, observadas as diretrizes normativas antes explicitadas.

O primeiro pleito diz respeito à vedação de a requerida negativar o seu nome e dos fiadores nos órgãos de proteção ao crédito quanto aos débitos referentes ao período de pandemia ora enfrentado.

A postulação de vedação do acionamento dos órgãos de proteção ao crédito não merece prosperar, haja vista que o adimplemento das obrigações contratuais deve ser incentivado, ainda que redimensionadas diante da situação atual, de modo a assegurar o equilíbrio negocial entre as partes.

Notadamente, a situação não autoriza o afastamento da contrapartida financeira pela autora, sob pena de abalar a sustentabilidade sinalagmática do contrato, prejudicando o outro contraente, que não teria condições de manter a continuidade das suas atividades.

Em uma análise sob a luz do princípio constitucional da igualdade, decisão nesse sentido não seria universalizável, até porque a função social da empresa deve ser observada tanto em atenção à credora quanto à devedora.

Também sob o viés consequencialista, determinado pelo art. 20 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), as expectativas de se afastar o pagamento ou o uso dos meios coercitivos legais, a exemplo do apontamento perante os órgãos de proteção ao crédito, consistiriam no agravamento da crise econômica no segmento mercadológico.

Prosseguindo na análise, o segundo pedido refere a suspensão do pagamento de todas as despesas contratuais, em sentido amplo, conforme declinado em sede exordial.

Especificamente quanto aos alugueis, analisando os autos, a principal obrigação locatícia que recai sobre a parte ativa é o pagamento de aluguel fixado em 6% do seu faturamento mensal, com piso mínimo estipulado em R\$ 5.120,00 (evento 1, outros 5).

Dito isso, com relação ao valor padrão (6% do faturamento), segundo uma análise interdisciplinar à luz das ciências da administração e da economia, não há razão lógica para redução (muito menos à suspensão), haja vista que se trata de contrapartida financeira proporcional ao volume de negócios efetuado. Ora, se a pandemia não implicar redução de seu faturamento, por identidade de motivo não inexistirá razão para redimensionar sua obrigação contratual.

Contudo, com relação ao piso mínimo, o pedido merece prosperar somente para reduzir o seu valor (e não suspender a sua exigibilidade), haja vista que a situação excepcional e imprevisível da pandemia tende a causar redução do volume de negociações, causando prejuízo em que o piso mínimo represente encargo elevado para a parte ativa. Sem embargo, pode ocorrer de o piso mínimo avençado atingir 10% ou mais do faturamento total da parte ativa, prejudicando o pagamento de salários, fornecedores e outros insumos.

Sobre o assunto, não desconheço que o art. 68, II, b, da Lei n. 8.245/1991 prevê que, "em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente". Contudo, tal disposição é específica para orientar a fixação do aluguel provisório em sede de ação revisional proposta em períodos de relativa normalidade econômica. Outrossim, é possível reconhecer a derrotabilidade de o preceito legal transcrito, mediante articulação com os dispositivos que tratam da teoria da imprevisão, antes referidos, para autorizar uma redução mais acentuada e afinada com o contexto socioeconômico atual.

Logo, razoável, na fase atual, redução do valor do piso mínimo para 50% do inicialmente contratado, ou seja, R\$ 2.560,00, com relação aos alugueres com vencimento posterior à data do ajuizamento da presente demanda.

Na sequência, há também os denominados "valores acessórios" referidos na exordial, sendo que a pretensão é de isenção e/ou suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP).

Essa taxa igualmente merece redução proporcional, haja vista que razoável o corte despesas com promoções e propagandas, mantido-se percentual suficiente para provisão das despesas com a divulgação obrigatória sobre as medidas sanitárias em vigor no curso da pandemia.

Logo, igualmente entendo por deferir parcialmente o pedido, fixando a redução no percentual de 50%.

Por fim, cabe ainda analisar os denominados "acessórios", ante a pretensão específica de afastamento da cobrança do condomínio que, contudo, não merece acolhimento, haja vista que o valor não representa, por si, uma cobrança em favor da requerida, mas sim um rateio de despesas fixas entre os beneficiários, dentre eles a parte ativa. É preciso lembrar que os gastos cobertos pela taxa condominial continuam onerando o empreendimento, mesmo durante o período da pandemia.

No ponto, não desconheço que algumas das despesas condominiais podem reduzir em razão do fechamento por algum período e da redução de circulação de pessoas. Contudo, não há substrato para aferir o percentual desta diminuição por ora e, ademais, a própria demandada, espontaneamente, já concedeu bonificação no valor cobrado mensalmente.

Logo, no presente momento, o pleito de suspensão da taxa de condomínio não merece deferimento, devendo apenas ser mantido o percentual de bonificação já deferido administrativamente, no curso da pandemia.

Por tais razões, defiro em parte a tutela provisória postulada, podendo tal decisão ser revista posteriormente, a pedido, de acordo com o substrato probatório a ser coligido aos autos. Em consequência, determino: a) a redução do valor do aluguel mínimo em 50%, fixando-o em R\$ 2.560,00; b) a redução da taxa destinada ao Fundo de Promoções e Propaganda (FPP) em 50%; c) a manutenção da bonificação de 20% concedida na taxa condominial; d) as determinações da alíneas anteriores geram efeitos desde a data da propositura da demanda até 31.12.2020; e, e) acaso tenha ocorrido a cobrança de algum dos importes reduzidos por esta decisão após o período fixado como marco inicial (data da propositura da demanda), a respectiva compensação deve ser efetuada nas faturas com vencimentos em junho e julho proporcionalmente.

Prosseguindo, intime-se a parte ré sobre o teor desta decisão, bem como para oferecer resposta aos pedidos principais apresentados no evento 12 e especificar detalhadamente as provas que pretende produzir, sob pena de presunção de veracidade dos fatos alegados, dentro do prazo de 15 dias.

Ultrapassado o prazo referido, intime(m)-se o(s) integrante(s) do polo ativo para manifestação sobre eventual resposta e documentos apresentados, bem como para

especificação detalhada das provas que pretende(m) produzir, dentro do prazo de 15 dias (ou de 30 dias em se tratando de advogado de pessoa jurídica de direito público, membro do Ministério Público e defensor público ou *pro bono*), conforme arts. 319, VI, 348, 350 e 351 do CPC.

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5012730-90.2020.8.24.0008/SC - 1ª
Vara Cível da Comarca de Blumenau
AUTOR: JOAO GABRIEL BENDINI
RÉU: COND CIVIL PRO IND DO SHOPPING CENTER NEUMARKT
BLUMENAU

DESPACHO/DECISÃO

I - Considerando a excepcionalidade gerada pela pandemia da COVID-19 e os seus conhecidos efeitos econômicos, defiro provisoriamente os benefícios da gratuidade. Todavia, determino seja a parte autora intimada para que, no prazo de 15(quinze) dias, comprove documentalmente as dificuldades financeiras enfrentadas, bem como apresente a competente declaração de hipossuficiência, nos termos do art. 99, §3º, do CPC.

II - Trata-se de Ação Revisional de Aluguel no bojo da qual busca a parte autora, em sede de tutela antecipada:

"b) Liminarmente, que a parte requerida se abstenha de inscrever o nome do requerente e fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, de débitos referente a competência do mês de março a dezembro, ou, enquanto perdurar os efeitos da pandemia, decretada até 31/12/2020 (Decreto 06/2020);

c) Liminarmente, a fixação do aluguel provisório concedendo 50% (cinquenta por cento de desconto) no aluguel cobrado atualmente, até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020) ou a fixação do percentual sobre o faturamento reduzido em 2,5% (dois e meio por cento). Nesta hipótese, requer carência no pagamento até 31/12/2020 e posterior parcelamentos dos aluguéis vencidos, a serem pagos junto com os vincendos, ao limite de 15% (quinze por cento) de cobrança mensal;

d) Liminarmente, a isenção e/ou suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP), até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020);

e) Liminarmente, seja declarada a isenção da cobrança do 13º aluguel de dezembro de 2020;

f) Liminarmente, a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento, sendo esta no mês de março (vencimento abril) no percentual de 53,33% e abril 73,33%, devendo o requerido repetir esta prática quantas vezes for necessária;" (ev. 1, INIC1, item "IV").

Para tanto, sustentou que teve suas atividades suspensas a partir de março de 2020 em razão da pandemia de Covid-19, por força do Decreto Estadual nº 517 de 17 de março de 2020, que declarou situação de emergência em todo território do Estado.

Asseverou que tal suspensão foi "*prorrogada por mais 7 (sete) dias, até 31/03/2020, vindo a ser novamente estendida até 07/04/2020, conforme divulgado pelo Governo Federal, e após novas prorrogações, fora liberada a abertura dos shoppings centers em 22/04/2020, que deverão seguir diversas orientações de segurança da saúde, como o horário reduzido, que será das 12:00 horas até as 20:00 horas*".

Relatado, em síntese. Passo a decidir o pedido de antecipação de tutela.

A respeito da tutela de urgência, prescreve o art. 300, do Código de Processo Civil, "*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.*" Além disso, a própria lei civil estende seus efeitos às relações locatícias para garantir, excepcionalmente, a revisão dos alugueres (em que se pese não se trate propriamente de pedido de revisão do aluguel, mas apenas de ajustamento excepcional diante de situação de grave crise social e econômica,

pautada pela imprevisibilidade, em decorrência da Pandemia COVID-19, suficiente para afastar a limitação temporal prevista no artigo 19 da Lei nº 8.245/91).

A situação de calamidade narrada na exordial constitui fato público e notório, tendo sido determinada, pelo Governo do Estado, a ampla restrição de circulação de pessoas, inclusive com a vedação de atendimento presencial em determinadas atividades.

A relação firmada entre as partes, como se sabe, rege-se pela Lei n. 8.245/91 e, subsidiariamente, pelo Código Civil, sendo que, até o presente momento, inexistente normativa específica a respeito do tratamento a ser adotado nas relações privadas decorrentes dos efeitos da pandemia causada pelo Covid-19.

Tal circunstância, entretanto, não retira a observância dos fundamentos da República, notadamente a dignidade da pessoa humana e os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa (art. 1º, III e IV, da Constituição da República). Além disso, sabe-se que *"a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato"* (art. 421, do Código Civil). A própria legislação civil, a propósito, prescreve a possibilidade de revisão dos contratos de forma excepcional e limitada, quando presentes elementos concretos que justifiquem a adoção da medida (at. 421-A, do CC).

No caso, evidente que a atividade exercida pela parte autora (loja comercial situada em shopping center) sofreu prejuízos com a suspensão das atividades, situação equiparada a de tantos outros lojistas. Importa ponderar que, no atual contexto da evolução da Pandemia no Brasil, não é possível prever a extensão dos efeitos das medidas restritivas de circulação da população e da crise econômico-financeira já instaurada, inclusive com grande aumento dos índices de desemprego, mesmo porque a todo momento novas medidas governamentais são planejadas com base nos prognósticos então apurados. Exige-se, portanto, atento olhar atualizado para o cenário que se desencadeará nos próximos meses sob o prisma da saúde e da economia, cujos liames de causa e efeito se entrelaçam.

Embora a parte autora nada tenha dito a respeito na petição inicial, extrai-se do boleto por ela acostado no Evento 1, OUT9, que a parte requerida concedeu abonos nas cobranças relativas ao mês de março (vencimento abril).

Com efeito, percebe-se que houve a cobrança de aluguel proporcional aos dias em que o shopping permaneceu aberto no mês de março de 2020, além de descontos de 20% e 50% respectivamente no condomínio e no fundo de promoções), o que implicou na cobrança de R\$7.153,10 em abril de 2020.

Diante de tal quadro, e também porque já noticiado em outra demanda que tramita nesta 1ª Vara Cível da Comarca de Blumenau (autos nº 5011746-09.2020.8.24.0008), presume-se que também no mês de abril (vencimento maio), a parte requerida efetuará concessões, com a cobrança a menor dos valores discutidos. Inegável, outrossim, que a restrição sofrida quanto ao exercício das atividades e a previsível redução da respectiva receita constituem circunstâncias que acarretarão incontáveis prejuízos ao estabelecimento, podendo afetar, por conseguinte, o custeio das despesas relativas aos empregados, além de outras, como fornecedores. Não fosse suficiente isso, vale ponderar que o encerramento do contrato de locação certamente não é do interesse de nenhuma das partes, tanto que o locatário se mostrou flexível ao pagamento parcial de algumas rubricas no período da pandemia, conforme exposto acima.

Com efeito, indiscutivelmente a situação retratada trouxe (e ainda trará) prejuízos a ambas as partes. O desafio, portanto, é viabilizar, na medida do possível, a minimização dos efeitos da crise, com a sua diluição entre os contratantes, até porque nenhum deles deu causa ao ocorrido.

No ponto, oportuno registrar que estão presentes os requisitos para revisão do aluguel neste momento de cognição sumária, considerando o acima exposto e a grave situação vivenciada por todos por conta dos efeitos da pandemia. Sobre o tema, ainda, prescreve o art. 478, do CC, 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."* A situação

narrada na exordial notoriamente consubstancia acontecimentos imprevisíveis e extraordinários, sobretudo diante da excessiva restrição ao exercício das atividades por ato do Poder Público, inexistindo margem para que o particular contrarie o determinado de forma lícita.

Em análise ao feito, extraio do Evento 1, OUT4, que a cobrança de aluguel é fixada no item "J" do contrato, e será correspondente a 5% sobre o faturamento bruto, ou ao valor estipulado a título de aluguel mensal mínimo - o que for maior.

Atualmente, conforme documentos do Evento 1, OUT9 e OUT10, o valor do aluguel mínimo mensal equivale a R\$ 4.342,05 (quatro mil trezentos e quarenta e dois reais e cinco centavos).

Pois bem.

Não se pode olvidar que a presente ação tem caráter excepcional de revisão de aluguel, ainda que em caráter temporário, dada a necessidade de ajuste momentâneo ao cenário econômico e social vivenciado. Sob tal prisma, vale ponderar que o art. 68, II, alínea "b", da Lei n. 8245/91 estabelece que "*em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente*".

Com a recente flexibilização das regras de isolamento social, entendo que o montante de 50% (cinquenta por cento) do valor ajustado a título de aluguel mensal mínimo (o que perfaz R\$ 2.171,02), além dos demais encargos, representa quantia que atende aos interesses de ambas as partes, já que garante o repasse de determinada quantia ao locador e condiz com as possibilidades atuais da requerente. Entretanto, ressalto que tal margem de redução será revista no prazo de 03(três) meses, com base nos balanços mensais de faturamento que deverão ser apresentados pela autora até o dia 10(dez) subsequente ao mês respectivo.

O valor cobrado a título de aluguel deverá corresponder ao valor do aluguel mensal mínimo provisório durante os meses de abril, maio, junho e julho (vencimentos em maio, junho, julho e agosto), ainda que o valor correspondente a 5% do faturamento bruto ultrapasse tal quantia - priorizando-se, neste período, a possibilidade de soerguimento da empresa autora em meio à crise.

Além disso, igualmente presentes os requisitos para impedir a inserção do nome da autora (e dos fiadores do contrato ajustado entre as partes) nos órgãos de proteção ao crédito em relação aos débitos vencidos a partir de 18 de março de 2020, prevalecendo tal comando até o decurso do prazo de 30 (trinta) dias após o esgotamento do período de vigência do estado de calamidade pública reconhecido por decreto estadual em razão da Pandemia COVID-19 (Decreto SC n. 562, de 17 de abril de 2020 ou outro que porventura venha a renová-lo).

Com isso, evitar-se-á a projeção dos notórios prejuízos que tal anotação pode causar ao estabelecimento, já prejudicado pelos efeitos restritivos decorrentes do atual cenário, cuja modificação dependerá do concurso de todos numa nítida corrente de solidariedade social.

Já os demais requerimentos não comportam acolhida, ao menos por ora.

Em relação ao pedido para a "*cobrança proporcional do condomínio*", observo que o réu já promoveu a redução respectiva em 20% (tendo sido cobrado, portanto, o valor correspondente a 80%), não sendo devida redução mais expressiva nesta fase processual, considerando que neste âmbito estão incluídas despesas de custeio permanente para a conservação e segurança do empreendimento como um todo.

A suspensão do pagamento do Fundo de Promoções e Propaganda (FPP) também não se afigura razoável, pois é fato notório que a publicidade continua sendo feita pelo demandado. Ademais, em tal sentido também o requerido já promoveu redução na base de 50% (cinquenta por cento), afigurando-se razoável a manutenção de tal critério.

Por fim, quanto ao pedido de *isenção da cobrança do 13º aluguel de dezembro de 2020*, entendo não ser possível, por ora, prever os efeitos da Pandemia no curso do ano corrente, e não vislumbro neste momento a probabilidade do direito ou o perigo de dano necessários ao deferimento do pedido. Nada obsta, no entanto, que tal pleito seja reiterado no futuro, acaso necessário, devendo a parte autora em tal caso

apresentar os documentos relativos ao seu faturamento anual a fim de amparar a análise do pedido.

Destarte, defiro parcialmente a tutela provisória pleiteada para o fim de:

(a) reduzir o aluguel mensal mínimo ajustado entre as partes para o importe de 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel mensal mínimo (ainda que o valor correspondente a 5% do faturamento bruto ultrapasse tal quantia), a partir de abril/2020 (inclusive), ou, se mais longo, enquanto perdurar o motivo de força maior apontado (Pandemia - COVID-19), ressalvada a possibilidade de decisão judicial em sentido diverso por ocasião da reapreciação da matéria, o que se dará no prazo de três meses, dada a imprevisibilidade de aferição neste momento;

(b) determinar que o réu, inclusive seus representantes, se abstenha de promover a negativação do nome da requerente e dos fiadores do ajuste firmado entre as partes perante órgãos de restrição de crédito em relação aos débitos vencidos a partir de 18 de março de 2020, prevalecendo tal comando até o decurso do prazo de 30 (trinta) dias após o esgotamento do período de vigência do estado de calamidade pública reconhecido por decreto estadual em razão da Pandemia COVID-19 (Decreto SC n. 562, de 17 de abril de 2020 ou outro que porventura venha a prorrogá-lo), caso o pagamento das obrigações referidas não tenha sido efetuado.

Intime-se a requerente para que, mensalmente, até o dia 10(dez) subsequente ao mês respectivo, apresente balancete mensal acompanhado do demonstrativo do resultado do exercício mensal - DRE-mensal, não cumulativo, assinado por profissional contábil.

Em 15 de agosto de 2020, independentemente da fase de tramitação processual, deverão os autos retornar conclusos para reapreciação da decisão à luz dos documentos contábeis então apresentados e da realidade social respectiva.

IV - Efetivada a liminar, encaminhe-se o processo ao Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania – CEJUSC para a designação de audiência de conciliação ou mediação.

Desde já advirto que o não comparecimento injustificado das partes ou de seu representante com poderes específicos para transigir, implica a incidência de multa de até 2% sobre o valor da causa, ressalvada a prévia manifestação expressa de todos quanto ao desinteresse na composição consensual com até 10 (dez) dias de antecedência, consoante art. 334, §§ 4º, I, 8º e 10º, do CPC. Ressalto que o prazo para o(s) integrante(s) do polo passivo oferecer(em) resposta e especificar(em) detalhadamente as provas que pretende(m) produzir, sob pena de presunção de veracidade dos fatos alegados, é de 15 dias (ou de 30 dias em se tratando de advogado de pessoa jurídica de direito público, membro do Ministério Público e defensor público ou pro bono), com termo inicial na data referida (ou no dia da última manifestação pela desistência de conciliação), independentemente de nova intimação, consoante arts. 183, 186, caput e § 3º, 219, 335, I e II, e 336 do CPC.

Cite-se o réu para comparecer ao referido ato pessoalmente e acompanhado de seu respectivo advogado (art. 334, § 9º, do CPC), bem como intimando-o do teor desta decisão.

Anoto que diante da situação vivenciada em decorrência da pandemia do COVID-19, o CEJUSC de Blumenau, em atenção ao art. 1º da Resolução GP/CGJ nº 06/2020 iniciou a realização de sessões de conciliação/mediação na modalidade virtual.

Assim, intime-se o Advogado do autor para que, no prazo de 5 dias, informe se tem interesse na realização da audiência mediada por tecnologia (virtual).

INDEPENDENTEMENTE DA RESPOSTA, ENCAMINHEM-SE OS AUTOS AO CEJUSC PARA REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO/MEDIAÇÃO, A QUAL, DE ACORDO COM O INTERESSE DAS PARTES, SERÁ NA MODALIDADE VIRTUAL OU PRESENCIAL, ESTA ÚLTIMA QUANDO DO RETORNO DAS ATIVIDADES PRESENCIAIS NO ÂMBITO DO TJSC.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5017485-60.2020.8.24.0008/SC - 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau

AUTOR: BOWLING BLU LTDA

RÉU: CONSORCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação na qual a parte autora informou exercer atividade de lazer e ter celebrado com a ré “Instrumento Particular De Contrato Atípico De Locação De Salões Comerciais Do Blumenau Norte Shopping e Outras Avenças”, em 16/10/2012, por meio do qual o requerido cedeu em locação loja comercial para instalação da empresa BOWLING que é direcionado a atividade de lazer, pelo valor de Custo total de ocupação de R\$ 15.000,00 ou Aluguel Percentual de 10%, prevalecendo o que for maior.

Em 05/09/2019, houve aditamento contratual e o valor de locação passou para R\$ 25.000,00 na modalidade de CTO, sendo pagos do 1º ao 3º ano o valor de R\$ 20.000,00, ou, ainda, 10% sobre o faturamento.

Relatou que, em razão da pandemia do Covid-19 que assola o país e o Estado, bem como as restrições impostas, houve a queda brusca em seu faturamento (segundo documentos anexados na petição inicial do Agravo de Instrumento anexo, chegou a zero nos meses de abril e maio de 2020), impedindo, inclusive, o comprometimento em honrar o pagamento dos colaboradores, que deve ser prioritário, tratando-se de verba alimentar.

Em razão desses fatos requereu: (1) o deferimento do benefício da justiça gratuita, tendo em vista a situação extraordinária elencada, ou, alternativamente, a prorrogação do pagamento para o fim da pandemia; (2) Liminarmente, que a parte requerida se abstenha de inscrever o nome do requerente e fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, de débitos referente a competência do mês de março a dezembro, ou, enquanto perdurar os efeitos da pandemia, decretada até 31/12/2020 (Decreto nº 06/2020); (3) Liminarmente, a fixação do percentual sobre o faturamento em 10% (dez por cento), conforme já previsto no contrato, com a exclusão do Custo Total Ocupacional Mínimo Mensal momentaneamente (até dezembro/2020). Subsidiariamente, requer a fixação do aluguel provisório concedendo 50% (cinquenta por cento) de desconto no aluguel cobrado atualmente (para R\$ 10.000,00), até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020). Nesta hipótese, requer carência no pagamento até 31/12/2020 e posterior parcelamento dos aluguéis vencidos, a serem pagos junto com os vincendos, ao limite de 15% (quinze por cento) de cobrança mensal; (4) Liminarmente, a isenção e/ou suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP), até perdurar os efeitos da pandemia (31/12/2020); e) Liminarmente, seja declarada a isenção da cobrança do 13º aluguel de dezembro de 2020; (5) Liminarmente, a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento da loja, ao menos na monta de 50% (cinquenta por cento), considerando que o fechamento da loja requerente se mantém até o presente momento, por ser atividade de lazer; (6) demais pedidos de praxe e juntou documentos.

Os autos vieram-me conclusos. Decido.

1 - Decisão proferida nos autos de Agravo de Instrumento de nº 5026446-14.2020.8.24.0000, deferiu o efeito suspensivo no que se refere a questão da justiça gratuita, razão pela qual passo à análise do pedido de tutela antecipada.

2 - DA REDUÇÃO DO ALUGUEL

Atento aos requisitos da tutela de urgência (CPC, art. 300) observo que o perigo de dano reside na possibilidade de despejo, capaz de inviabilizar as atividades da empresa autora, causando consequências irreparáveis, mormente diante do quadro de grave crise econômica já vivenciada em razão do cenário atual de pandemia.

Aliás, é deste último fator que também se extrai a probabilidade do direito, posto que a humanidade experimenta situação excepcional em decorrência da pandemia de

COVID-19, que se alastrou pelo planeta, causando severos prejuízos à economia em seus diversos setores.

Regra geral, uma vez prestado o serviço, é devida a contraprestação no tempo e modo ajustados.

Todavia, diante da realidade imposta e, em observância aos princípios basilares constitucionais como razoabilidade, proporcionalidade, função social da empresa e proteção do emprego, faz-se necessário preservar a empresa e os seus postos de trabalho, reduzindo, na medida do possível, os impactos da crise.

Por outro lado, não se pode olvidar que, no polo adverso, está também uma empresa, com extenso quadro de colaboradores e elevados custos de manutenção. E, é baseada nessa circunstância, que há que se impor um equilíbrio nas relações comerciais de modo a não atribuir apenas a uma das partes o ônus de um evento imprevisível e para o qual também não contribuiu.

Não obstante, a redução do aluguel mensal mostra-se, ao menos por ora, medida razoável e encontra amparo no art. 317 do CC.

Isso porque, com a paralisação das atividades dos Shopping de 18-3-2020 e reabertura em 22-4-2020, houve a abrupta interrupção da obtenção de recursos pelos lojistas, em evidente descompasso com os custos do negócio.

Ressalto ter a autora destacado ser drástica a redução de seu faturamento porque desenvolve atividade de lazer, o que se verifica quando se analisa os documentos que anexou apenas naqueles autos de Agravo de Instrumento interposto, no qual se observa que em janeiro de 2020 seu faturamento foi de R\$ 151.599,96, em fevereiro reduziu para R\$ 87.963,48, em abril e maio os faturamentos ficaram em Zero, em junho foi de R\$ 3.153,97 e em julho foi apenas de R\$ 707,82 (autos nº 5026446-14.2020.8.24.0000).

Além disso, consta no balancete (que também anexou apenas nos autos do Agravo de Instrumento de nº 5026446-14.2020.8.24.0000) que no período de janeiro até agosto de 2020, feitos os descontos dos créditos (R\$ 612.641,16) com os débitos (R\$ 612.571,20), permanecia em caixa em agosto com apenas R\$ 149,42.

No mais, diante de poucos elementos para aferir o *quantum* adequado de redução, entendo que o mais razoável e adequado seja estabelecer o valor dos alugueis, por meio da seguinte modificação da cláusula "J" do "QUADRO RESUMO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE SALÕES COMERCIAIS DO BLUMENAU NORTE SHOPPING E OUTRAS AVENÇAS":

"CUSTO TOTAL DE OCUPAÇÃO, neste valor incluídas as despesas comuns, contribuição ao fundo de promoções e aluguel, devido a partir da efetiva inauguração do salão comercial ou data prevista no item "G", supra, o que ocorrer primeiro, corresponderá ao percentual estabelecido na alínea "a" abaixo.

a) Custo Total de Ocupação percentual: 10% (dez por cento), calculado sobre o faturamento bruto da(o) LOCATÁRIA(O), até a data em que o valor assim apurado atingir a quantia de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), mantidos os critérios de reajuste previamente pactuados"

Esta modificação deve ser considerada a partir do mês de março de 2020 (de forma proporcional a partir da publicação do Decreto Governamental nº 515 de 17 de março de 2020, e deve perdurar até o primeiro mês em que o "Custo Total de Ocupação percentual" atingir a quantia de R\$ 25.000,00, situação em que se pode presumir que houve redução expressiva dos efeitos da pandemia do Novo Coronavírus. A partir daí, a relação contratual volta a ser regida pelas regras livremente avençadas pelas partes.

3 - DO FUNDO DE PROMOÇÃO

Trata-se de encargo que corresponde a 10% do aluguel mínimo mensal.

Como houve acolhimento, ainda que parcial, da pretensão de redução do valor dos alugueres, mas, por outro lado, não se pode negar os benefícios gerados pelas campanhas promocionais, entendo em manter o pactuado (sem prejuízo da modificação da sua base de cálculo feita no item anterior).

4 - DA TAXA CONDOMINIAL

As taxas de condomínio, como sabido, correspondem ao rateio das despesas comuns do empreendimento (CC, art. 1.336).

Dessa forma, é natural e esperado que diminuam com o reflexo da redução de consumo.

Mantenho, pois, a taxa de condomínio tal como pactuada.

5 - DA INSCRIÇÃO EM CADASTROS DE MAUS PAGADORES

Analisando mais uma vez os requisitos da medida (CPC, art. 300), denoto que o perigo de dano, aqui, consiste nos nefastos efeitos que a restrição creditícia gera sobre a credibilidade da parte interessada nos meios financeiros.

A probabilidade do direito, por sua vez, decorre também da crise econômica causada pela pandemia.

Com efeito, se, a teor do art. 393 do CC, o devedor não responde por prejuízos causados em decorrência de caso fortuito ou força maior (leia-se, encargos oriundos da mora e não obrigação principal), entendo justificável coibir medidas de coação, como protesto ou negativação.

No mais, de se notar que a tutela ora deferida não gera risco de irreversibilidade, podendo a parte contrária recorrer à via do ressarcimento, se for o caso

6 - Diante do exposto, DEFIRO EM PARTE o pedido de tutela de urgência e tão somente para reduzir o aluguel mensal e, assim, também a base de cálculo do fundo de promoção, mantidos os reajustes contratuais.

Caberá à ré, no prazo de 20 dias, efetuar novos cálculos dos alugueres e fundo de promoção devidos a partir da vigência da publicação do Decreto Governamental nº 515, de 17 de março de 2020. Apresentados os cálculos e compensando os valores pagos ao longo do período, havendo saldo devedor, a ré deverá notificar a ré para pagamento no prazo de 15 dias, sob pena de negativação e demais providências previstas em lei.

Intimem-se.

7. Havendo interesse das partes, será designada audiência de conciliação/mediação no CEJUSC Virtual.

8. Cite(m)-se o réu para, querendo, recorrer desta decisão nos termos do art. 304 do CPC, ciente de que não o fazendo tornar-se-á estável.

Havendo recurso, intime-se o autor para, querendo, aditar a petição inicial (art. 303, §1º, I, do CPC), ciente de que o silêncio ensejará a extinção do feito (art. 303, §2º, do CPC).

Aditada a inicial, cite-se o réu (art. 303, §1º, III, do CPC).

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5007782-17.2020.8.24.0005/SC - 1ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú

AUTOR: BRUNO AUGUSTO KONECNY KROEHN

RÉU: JOSAFÁ DE SOUZA BRASIL

DESPACHO/DECISÃO

1. BRUNO AUGUSTO KONECNY KROEHN propôs a presente ação revisional de aluguel c/c pedido de tutela antecipada contra JOSAFÁ DE SOUZA BRASIL objetivando seja determinada a redução dos alugueres para R\$ 700,00 (setecentos reais) durante o período de decretação de Calamidade Pública pelo Governo Federal, acrescida da tarifa de lixo na quantia de R\$ 33,47 (trinta e três reais e quarenta e sete centavos), a partir da parcela com vencimento em 10/05/2020. Relatou ter celebrado com o réu contrato de locação comercial envolvendo o imóvel localizado na Rua 700, nº 246, sala 01, Centro, nesta cidade, destinado ao exercício profissional de sua esposa (advogada subscrevente da inicial), pelo período de 12 (doze) meses, mediante aluguel mensal no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Disse que, por motivo de força maior, mais especificamente a pandemia de COVID-19, tanto o autor quanto sua esposa estão sofrendo prejuízos financeiros com a diminuição de seus rendimentos, o que o impossibilita de cumprir integralmente com as obrigações pactuadas no contrato de locação.

Determinado que a parte autora comprovasse sua hipossuficiência e anexasse substrato apto a demonstrar que a locação do imóvel foi destinada ao exercício da profissão de sua esposa (que atua na condição de sua advogada - Dra. Simone Rocha), uma vez que o contrato fora firmado entre o autor e o réu sem alusão a esta circunstância (Evento 5), a parte se manifestou no Evento 9, retornando os autos conclusos para decisão.

2. Segundo o art. 300 do CPC/2015, "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".

Além da presença dos requisitos acima delineados – *probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*, o pleito provisório poderá ser concedido *liminarmente ou após justificação prévia* (art. 300, § 2º, do CPC/2015), desde que não se configure *perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão* (§ 3º).

No caso, porém, não vislumbro a presenças desses requisitos, na linha do seguinte julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – HIPÓTESE EM QUE A LOCATÁRIA ALMEJA A REDUÇÃO OU REDUÇÃO DOS ALUGUÉIS – DESCABIMENTO – A QUEDA DO FATURAMENTO POR CERTO PERÍODO NÃO CARACTERIZA CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR HÁBIL A AUTORIZAR A INTERVENÇÃO DO JUDICIÁRIO NO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO PELAS PARTES – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

(TJSP, Agravo de Instrumento 2172692-73.2020.8.26.0000, rel. Des. Cesar Luiz de Almeida, j. 03/08/2020)

Deveras, do voto do relator, extrai-se:

(...)

Com efeito, para que se vislumbre a concessão antecipada de tutela de urgência, fundada no receio de dano ou risco ao resultado útil do provimento final, são necessários elementos que evidenciem a probabilidade do direito, a teor do artigo 300, do Código de Processo Civil, confira-se:

“Art. 300. 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”. Sic

Pelo que se depreende da leitura do artigo supramencionado, a probabilidade do direito deve ser revestida da robustez necessária, a ponto de justificar a antecipação dos efeitos da tutela.

Além disso, o que justifica a concessão da tutela provisória de urgência é o perigo de dano concreto, ou seja, aquele que está na iminência de ocorrer e que possa prejudicar ou impedir a fruição do direito.

No caso dos autos, as alegações da autora não demonstram a existência dos requisitos supramencionados, pois não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar do pagamento de aluguel pelo imóvel que ocupa.

Efetivamente, a lei estabelece nas relações contratuais privadas os princípios da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual (Código Civil, artigo 421, parágrafo único, com redação alterada pela Lei de Liberdade Econômica - Lei 13.874/2019).

Ora, trata-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento da obrigação.

Ademais, nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo apenas autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478, do Código Civil).

Mais ainda, a lei não autoriza o Juiz a instituir moratória a pedido do devedor. Sendo assim, o fato de as atividades comerciais do agravante terem sido interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19 -

medida fundada na Lei Federal nº 13.979/2020 e no âmbito local no Decreto estadual nº 64.881/2020 - não autorizava o MM. Juiz a quo a conceder a tutela de urgência.

Nesse sentido, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a saber:

“LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL AÇÃO REVISIONAL PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA SUSPENSÃO DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO OU REDUÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO EM RAZÃO DA PANDEMIA DECORRENTE DO COVID-19 Requisitos ausentes INDEFERIMENTO Manutenção da decisão recorrida. Ausentes os requisitos legais do art. 300 do CPC, o indeferimento da tutela provisória de urgência é medida que se impõe. RECURSO DESPROVIDO.” (Agravo de Instrumento nº 2070513-61.2020.8.26.0000 - 26ª Câmara de Direito Privado - Relator Desembargador ANTONIO NASCIMENTO - j. 28/04/2020 - v.u.) Sic

“Locação de imóvel não residencial. Tutela cautelar em caráter antecedente. Hipótese em que a locatária almeja a suspensão da exigibilidade dos aluguéis ou a sua redução. Descabimento. A queda, por certo período, do faturamento da locatária, empresa de grande porte, neste momento, não caracteriza caso fortuito ou força maior hábil a autorizar a intervenção judicial no negócio jurídico firmado pelas partes. Possibilidade de negociação dos locativos, a fim de evitar possível resolução do contrato de execução continuada, por força do que estabelecem os artigos 478 e 479 do CC. Recurso improvido.” (Agravo de Instrumento nº 2068208-07.2020.8.26.0000 - 34ª Câmara de Direito Privado - Relator Desembargador GOMES VARJÃO - j. 22/04/2020; v.u.) Sic

(...)

De fato, não vejo como, ainda mais sem nem sequer ouvir a parte contrária, conceder ao locatário verdadeira moratória - ainda que parcial -, e assim transferir ao locador o risco do negócio que o locatário empreendeu.

Por isso, indefiro o pedido de tutela de urgência formulado.

3. Nada obstante a indicação legal de realização de prévia audiência de conciliação (arts. 334 do CPC/2015), a atual pandemia de coronavírus (COVID-19) conduziu à tomada de medidas temporárias de contenção da movimentação da população, a incluir a vedação de realização de audiências presenciais, ao menos até 30/08/2020, na forma da Resolução Conjunta GP/CGJ nº 19/2020.

Diante disso, o mais razoável, na intenção de impor ao feito a mais ágil tramitação possível dentro desse delicado panorama, é determinar apenas a citação da parte ré para, querendo, apresentar contestação, em 15 dias, com a ressalva de que oportunamente se avaliará a conveniência da designação de audiência de conciliação, tanto mais porque o STJ tem orientação jurisprudencial consolidada no sentido de que a ausência de realização de audiência de conciliação não importa em nulidade, justo que as partes podem transigir a qualquer momento (STJ, AgInt no AREsp 1.406.270/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 18.2.2020; STJ, AgRg no AREsp 409.397/MG, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 19.8.2014; STJ, AgRg no Ag 1.071.426/RJ, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 16.12.2010).

Assim, cite-se a parte demandada para, querendo, oferecer contestação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 335 do CPC).

4. Defiro os benefícios da Justiça Gratuita ao autor.

5. PUBLIQUE-SE E INTIME-SE.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5006853-81.2020.8.24.0005/SC - 2ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú

AUTOR: BALNEÁRIO CAMBORIÚ CHAMPIONS COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA

RÉU: CONDOMÍNIO CIVIL PRO-INDIVISO DO BALNEÁRIO CAMBORIÚ SHOPPING

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de Ação Revisional de Alugueis proposta por BALNEÁRIO CAMBORIÚ CHAMPIONS COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA em face de CONDOMÍNIO CIVIL PRÓ-INDIVISO DO BALNEÁRIO CAMBORIÚ SHOPPING, em que é requerida a antecipação dos efeitos da tutela para (I) suspender, no período de 18.3.2020 a 22.4.2020, a exigibilidade do aluguel, fixo ou variável, das despesas comuns do condomínio e do fundo de promoção; (II) a partir de 22.4.2020, fixar aluguel em 7% da receita auferida, abstendo-se a ré da exigência do aluguel mínimo mensal estabelecido contratualmente; (III) sucessivamente, ultrapassados os pedidos anteriores, fixar, a partir de 18.3.2020, aluguel em 7% da receita auferida, abstendo-se a ré da exigência do aluguel mínimo mensal estabelecido contratualmente, ou outro montante adequado a critério do juízo.

O pedido de antecipação dos efeitos da tutela merece guarida em parte.

O art. 300 do Código de Processo Civil estabelece que *"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"* e que *"A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão"*.

Para que se defira a tutela de urgência de natureza antecipada, portanto, deverão estar presentes os seus pressupostos, quais sejam: 1 – requerimento da parte interessada; 2 – elementos que evidenciem a probabilidade do direito; 3 – perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo e 4 – que não haja perigo de irreversibilidade do provimento antecipatório.

O deferimento da medida de urgência está consubstanciado na probabilidade do direito, ou seja, *a análise em sede de possibilidade de que o autor possui o direito que alega e que está sujeito à situação de perigo. Para que a tutela de urgência seja concedida, ainda que não se exija certeza jurídica sobre o direito do autor, há que se ter ao menos aparência desse direito, e, por isso, o juiz faz a apreciação da existência da pretensão do autor em um juízo de cognição sumária, e não exauriente.* (CRUZ E TUCCI, José Rogério *et al.* Código de Processo Civil Anotado. E-book. Curitiba: OABPR, 2015. p.501).

As tutelas de urgência, porque são medidas voltadas a eliminar ou minorar especificamente os males do tempo do processo, têm por fundamento uma situação de perigo. Nesse sentido, o Código de Processo Civil de 2015 positivou dois “perigos” que podem dar fundamento à concessão da tutela de urgência. São eles: o *perigo de dano* e o *risco ao resultado útil do processo*. Ambas as expressões, em verdade, representam igual fenômeno, qual seja os males que o tempo pode trazer para o processo ou para direito nele postulado. (CRUZ E TUCCI, José Rogério *et al.* Código de Processo Civil Anotado. E-book. Curitiba: OABPR, 2015. p.501).

A autora alega que as partes firmaram contrato escrito para locação não residencial do salão comercial nº L.263/264, localizado no Balneário Shopping, a fim de desenvolver a atividade de “comércio varejista de produtos da marca Adidas”. Em aditivo contratual, firmado em 19.7.2019, ficou estabelecido na cláusula 2.2 que *“a partir de 22 de novembro de 2019 a LOCATÁRIA pagará aluguel, condomínio, fundo de promoção e despesas privativas”,* e o valor do aluguel seria *“equivalente a 7% (sete por cento) do faturamento mensal bruto da locatária, ou o valor mínimo de R\$24.000,20 (vinte e quatro mil reais e vinte centavos)”*.

Além disso, o aditivo convencionou o pagamento das *“despesas comuns (condomínio) no valor R\$5.000,00 (cinco mil reais)”*, a *alínea “c”* o pagamento do *“fundo de promoção no valor de R\$2.200,00 (dois mil e duzentos reais), ficando sem efeito a cobrança de cota extra de fundo”*.

Informa que a média do aluguel variável alcançava R\$ 49.000,00 e que o pagamento se manteve hígido até a suspensão das atividades comerciais presenciais, em razão do Covid-19, ocorrida em 18.3.2020, por meio do Decreto Estadual/SC nº 515 de 2020.

A situação foi agravada em razão da quarentena decretada no Estado, restringindo completamente o exercício empresarial da autora até 22.4.2020.

Para o juízo de cognição sumária, alicerçado pelo princípio do livre convencimento do juiz, as provas colacionadas com a exordial bastam para caracterizar a probabilidade do direito invocado.

A parte autora acosta aos autos o contrato de aluguel e respectivos aditivos celebrados entre as partes (evento 1, contrato 4, 5 e 6).

Dispõe a Cláusula 2.2 do último aditivo contratual:

2.2 As partes ajustam que a partir de 22 de novembro de 2019 a LOCATÁRIA pagará aluguel, condomínio, fundo de promoção e despesas privadas, conforme o seguinte:

(a) Aluguel mensal, equivalente a 7% (sete por cento) do faturamento mensal bruto da locatária, ou o valor mínimo de R\$ 24.000,20 (vinte e quatro mil reais e vinte centavos);

(b) Despesas comuns (condomínio) no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

(c) Fundo de Promoção, no valor de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), ficando sem efeito a cobrança de cota extra de fundo;

(d) Despesas privativas e demais despesas da locação, na forma prevista no contrato originário e seus documentos acessórios.

É fato público e notório o impacto econômico decorrente do isolamento social provocado pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19), em que houve o fechamento de estabelecimentos comerciais em todo o Estado, dentre eles, shopping center, local onde a autora está localizada.

Ainda, é certo que a parte autora sofreu economicamente com a quarentena imposta, pois foi impedida de abrir o seu estabelecimento comercial e, mesmo após a abertura, o movimento do comércio não voltou ao patamar anterior, por conta do isolamento social necessário para diminuir a velocidade da propagação da doença.

O Poder Judiciário sempre deve ser fonte de segurança jurídica e primar pelo cumprimento dos contratos privados em observância dos princípios da intervenção mínima e excepcionalidade da revisão contratual, conforme disposto no art. 421 do Código Civil:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Além desses princípios, existem outros que norteiam e limitam a intervenção judicial nos contratos, conforme bem pontuado por LAUTENSCHLÄGER:

Dentre os princípios introduzidos pelo Código Civil de 2002 que orientam o comportamento dos magistrados na realização do direito sistematizado destaca-se o princípio da operabilidade, ou da concretude, essencialmente um princípio da hermenêutica filosófica e jurídica, "que leva o intérprete não à função limitadora de aplicar o direito, mas à de construir a norma jurídica adequada ao caso concreto e específico". Ao se deparar com uma divergência de alta complexidade, é com fundamento no princípio da operabilidade ou da concretude que o juiz, inserido num ambiente contratual, buscará construir a melhor solução, segundo os preceitos do ordenamento jurídico vigente.

Todavia, se na qualidade de verdadeiros tutores do magistrado, os princípios são garantia e estímulo à produção judicial, noutro sentido, são também princípios que limitam ou enquadram a atividade judicial intervencionista.

[...]

Relativamente aos limites principiológicos gerais, é certo que o balizamento, a orientação mais importante para o magistrado será sempre a tutela da dignidade da pessoa humana. Seja qual for o modo pelo qual se apresente o contrato, o magistrado, quando chamado a intervir, deve averiguar, desde logo, se há ofensa ao valor fundamental expresso no art. 1º, III, da Constituição Federal.

Juntamente com a tutela da dignidade da pessoa humana, os princípios da eticidade e da socialidade também devem instruir a intervenção judicial nos contratos de uma forma geral.

A eticidade, segundo Miguel Reale, confere maior poder ao juiz na tarefa de encontrar a solução mais justa e equitativa para o caso concreto.

A socialidade, por seu turno, abre caminho para que sejam levados em consideração valores sociais e coletivos capazes de atuar sobre os valores individuais. Significa dizer que, no desempenho de seu mister, o magistrado deve ponderar se os valores individuais negociados afrontam ou não os valores sociais ou coletivos.

As hipóteses legais corriqueiras de revisão/resolução contratual calcadas na teoria da imprevisão não se amoldam perfeitamente ao caso, pois não se pode afirmar que o réu teria extrema vantagem econômica neste momento. É certo que com o passar do tempo poderá ocorrer uma diminuição do valor dos aluguéis por falta de pessoas com capacidade de pagar os valores vigentes antes da Pandemia; mas, neste momento, ainda é prematura qualquer prospecção nesse sentido.

As relações, até então existentes (antes do COVID-19), no plano social, econômico, comercial, industrial, foram duramente atingidas pelas medidas que visam o achatamento da curva de contágio. A economia local, regional, mundial foram feridas direta ou indiretamente por conta da Pandemia. Seja qual for o modelo adotado de enfrentamento: isolamento vertical, horizontal, negacionista, é certo que as economias foram duramente afetadas. Exemplo disso é o da Suécia, que não adotou medidas governamentais de fechamento do comércio e da indústria, e, segundo membro do seu governo, terá, na melhor das hipóteses, uma queda do PIB no patamar de 6,1 e 7 por cento. A questão é que a Pandemia causou uma queda abrupta do consumo e isso impactou e continuará impactando as economias locais, regionais e mundias por muito tempo.

Nesse contexto de excepcionalidade, temos que buscar soluções adequadas para essas situações de disfunções momentâneas, com o fim de manter o equilíbrio necessário a continuação dos contratos e dos negócios, com a preservação da funcionalidade negocial, dos empregos e mitigação dos efeitos nefastos que o COVID-19 tem causado.

Como o Código Civil vigente não apresenta uma solução pronta, em que pese estabelecer um norte, artigos 319, 393, 478, 479 do CC, temos que buscar no próprio sistema elementos que autorizem a modificação momentânea na execução do contrato, com o fim de re-estabelecer a paridade e o equilíbrio contratual para assegurar a sua execução.

Na parte preliminar, das disposições gerais dos contratos, do Código Civil, estabelece o artigo 421-A:

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.

O art. 421-A do CC estabelece um princípio geral de que os contratos são paritários e simétricos. A presunção só cede quando presentes elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa premissa. A norma veio para dar subsídios interpretativos dos contratos, não propriamente para autorizar a revisão/modificação do que foi contratado; mas serve também, a meu ver, para dar baliza de análise e regulação da execução das relações contratuais atuais, por conta do momento excepcional que vivemos.

A possibilidade de aplicação do disposto no artigo, seja para interpretar ou para modificar momentaneamente o contrato, e evitar o agravamento da paralisação da economia ocorrida atualmente, em que um evento externo e imprevisível fere a relação jurídica celebrada entre as partes e torna difícil/impossível o cumprimento por uma delas, mesmo que ainda não se possa afirmar, neste momento, que já haja uma extrema vantagem para o locador (arts. 317 e 478 do CC).

É certo que, desde que a Pandemia atingiu fortemente nossa economia, com o fechamento do comércio e, mesmo após a reabertura parcial, vislumbra-se elementos concretos que afastam a paridade e a simetria do contrato de locação de espaço em shopping center, objeto da presente demanda. As notícias da estagnação econômica e refreamento do consumo são diárias e abundantes, não restando dúvida quanto a sua existência, nem que isso tenha ocorrido independentemente da vontade ou fato provocado por qualquer das partes litigantes neste processo.

A solução mais adequada para se resgatar o equilíbrio contratual entre o logista e a empresa gestora de shopping center é a distribuição recíproca do ônus da pandemia, ou seja, em outras palavras ambas terão de suportar perdas, sob pena de se penalizar excessivamente a parte mais fraca do contrato (locatário) e beneficiar desproporcionalmente a parte mais forte (locador), que não teria grandes prejuízos com a ruína momentânea de consumo - está protegido pela aluguel mínimo contratual.

O sistema sempre previu a proteção do devedor da obrigação quando as condições normais de execução do contrato desaparecem e não se pode perder isso de vista ao analisar o presente contrato.

Além disso, há que se levar em conta os limites específicos e concretos do caso, a fim de tornar mais segura a atuação do magistrado:

O primeiro destes limites é a objetividade. O magistrado deve, sempre que possível, buscar elementos, argumentos e parâmetros objetivos para fundamentar a sua decisão sobre o destino de determinada cláusula ou contrato. Vale dizer: se a tarefa do juiz é analisar sobre a revisão, a resolução ou a melhor interpretação de determinado dispositivo ou contrato, então que encontre, sempre que possível, elementos, argumentos ou parâmetros os mais objetivos a justificar uma ou outra decisão.

Ao lado da objetividade, não deve o magistrado olvidar o princípio da autonomia privada, o qual, embora relativizado, nunca deixará de apresentar ponderável influência sobre as decisões judiciais. Desse modo, inexistindo fortes e incontornáveis razões jurídicas noutro sentido, a vontade das partes deve prevalecer sobre a vontade do julgador.

Mas não é só. Quando o caso concreto disser respeito a interpretação de contratos privados que envolvam a prática de atividades econômicas, mais do que simplesmente preservar a autonomia privada, deve-se levar em conta o recém prestigiado princípio da intervenção mínima do Estado².

In casu, a parte autora pagava a locação no patamar de 7% (sete por cento) do faturamento mensal bruto, o que correspondia a um aluguel mensal de cerca de R\$ 49.000,00 (conforme informado na exordial), isto é, mais que o dobro do aluguel mínimo exigido (R\$ 24.000,20).

Embora a parte autora tenha acostado planilha unilateral de projeção de faturamento (evento 1, planilha 11) e não a efetiva declaração de faturamento assinada por contador, é certo que teve quedas bruscas nas vendas, entre 18.3.2020 a 22.4.2020, enquanto permaneceu fechada, e até mesmo logo após a reabertura, como já fundamentado.

Como, via de regra, a parte autora pagava valores de alugueis que extrapolavam, em muito, o aluguel mínimo convencionado, cessa o equilíbrio contratual assim que a autora sofre quedas bruscas no seu faturamento, refletindo diretamente no valor da locação, que sequer alcança o aluguel mínimo exigido.

Assim, a fim de preservar o negócio jurídico entre as partes, intervindo minimamente na relação, tenho que o pagamento dos alugueis deve prosseguir da forma como vinha ocorrendo, ou seja, no patamar de 7% (sete por cento) do faturamento mensal bruto, desconsiderando-se o aluguel mínimo convencionado como forma de reequilibrar a obrigação assumida, quando da celebração do contrato.

Os valores referentes ao fundo de promoção e propaganda e taxa condominial deverão se manter hígidos, pois envolvem o custeio de despesas devidas em razão da manutenção do shopping, não podendo ser afastados.

Em casos análogos, já se decidiu:

Locação. Loja em shopping center. Tutela de urgência. Pedido de pagamento de aluguel proporcional em 03/2020 e isenção pelo período da pandemia ou, alternativamente, a redução do valor mínimo e do aluguel percentual. Fechamento do shopping. Pandemia. Teoria da imprevisão. Art. 317, CC. Elementos de convicção que, num exame sumário, autorizam a concessão parcial da tutela. Valores em conflito sopesados. Projeto de Lei nº 936/2020, que tramita no Congresso Nacional, com vistas a alterar a Lei nº 8.245/91. Adoção apenas do aluguel em percentual da renda desconsiderado o aluguel mínimo mensal. Recurso parcialmente provido. Pela análise dos elementos constantes nos autos, em juízo de cognição sumária, considerando a relação continuada de locação, o fechamento do shopping devido à pandemia e os dados apresentados, cabe, a priori, observar a teoria da imprevisão, nos termos do art. 317 do CC, sopesando os valores sociais em conflito. Assim, estão preenchidos os requisitos necessários para concessão parcial da tutela de urgência, em relação à redução temporária do aluguel pelo percentual de venda, desprezado o montante mínimo, até a abertura do estabelecimento. (TJSP - Agravo de Instrumento 2086485-71.2020.8.26.0000; Relator: Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12.5.2020; Data de Registro: 12.5.2020).

Locação de imóvel – Ação revisional ajuizada por locatária de shopping center. 1. Gratuidade processual indeferida, autorizado o diferimento a final – Pessoa jurídica afetada pela pandemia do novo coronavírus – Solução adequada. 2. Tutela provisória – Redução de locativo e alguns encargos, suspensão de outros – Direitos e obrigações de ambas partes sopesados – Medida que não comporta alargamento neste momento processual – Necessidade de oitiva da parte contrária. 3. Agravo de instrumento improvido. (TJSP - Agravo de Instrumento 2075993-20.2020.8.26.0000; Relator: Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12.5.2020; Data de Registro: 12.5.2020).

Locação. Loja em shopping center. Tutela de urgência. Pedido de redução para "aluguel percentual". Fechamento do shopping. Pandemia. Teoria da imprevisão. Art. 317, CC. Elementos de convicção que, num exame sumário, autorizam a concessão da tutela. Valores em conflito sopesados. Recurso provido. Pela análise dos elementos constantes nos autos, em juízo de cognição sumária, considerando a relação continuada de locação, o fechamento do shopping devido à pandemia e os dados apresentados, cabe, a priori, observar a teoria da imprevisão, nos termos do art. 317 do CC, sopesando os valores sociais em conflito. Assim, estão preenchidos os requisitos necessários para concessão da tutela de urgência em relação ao pagamento temporário de "aluguel percentual" até ulterior deliberação, mantidos os pagamentos das despesas de condomínio e demais encargos. (TJSP - Agravo de Instrumento 2067001-70.2020.8.26.0000; Relator: Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data de Registro: 30.4.2020).

Ressalta-se que a revisão deve ser pontual e limitada ao período realmente crítico, a fim de não prejudicar demasiadamente o acerto entre as partes, razão pela qual fica adstrita ao período em que ocorreu o fechamento do estabelecimento (18.3.2020) e se estendo até quando perdurar a fratura econômica aguda provocada pela pandemia. O perigo de dano está consubstanciado na preservação do próprio contrato e negócio da autora. A depender da situação econômica provocada pela Pandemia, poderá ocorrer o rompimento da relação, prejudicando a subsistência e manutenção do negócio da autora, bem como em absoluto respeito aos direitos dos seus colaboradores e funcionários, que devem ser garantidos ao máximo.

A medida não possui caráter irreversível, visto que, após a angularização processual, poderá ser a situação melhor avaliada e, se for o caso, eventual compensação será verificada quando do julgamento do mérito.

Ante o exposto:

I. DEFIRO, em parte, o pedido de antecipação de tutela pleiteado para fixar o valor do aluguel em 7% (sete por cento) do faturamento mensal bruto, desconsiderando-se

o aluguel mínimo convencionado, a partir de 18.3.2020 até enquanto perdurar a situação de pandemia, permanecendo hígida a cobrança de fundo de promoção e propaganda e taxa condominial.

II. Designo audiência de conciliação para o dia 1º.9.2020 às 16 horas e 30 minutos.

III. Cite-se a parte ré para comparecer à audiência designada, na forma do art. 334 do CPC, com a advertência de que não havendo autocomposição, o prazo para contestação será contado na forma do art. 335 do CPC.

Não havendo interesse na autocomposição, a parte ré deverá informar, por petição, apresentada com 10 (dez) dias de antecedência, contados da data da audiência. Nesse caso, o termo inicial do prazo para contestar será contado do protocolo do pedido de cancelamento da audiência de conciliação ou de mediação apresentado pela parte ré, quando ocorrer a hipótese do art. 334, § 4º, I, do CPC;

IV. Ressalte-se, ainda, que, nos termos do que dispõe o § 8º do art. 334 do CPC, o não comparecimento injustificado da parte autora ou da parte ré à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor do Estado.

Intime-se. Cumpra-se.

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5009223-33.2020.8.24.0005/SC - 1ª
Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú
AUTOR: RF SILVA PEREZ & CIA LTDA
RÉU: CONDOMINIO CIVIL PRO-INDIVISO DO BALNEARIO CAMBORIU
SHOPPING

DESPACHO/DECISÃO

1. RF SILVA PEREZ & CIA LTDA propôs esta ação de revisão contratual contra CONDOMINIO CIVIL PRO-INDIVISO DO BALNEARIO CAMBORIU SHOPPING objetivando a concessão de tutela de urgência para isentá-la do pagamento de aluguel, condomínio e fundo de promoção até 31/12/2020 ou, sucessivamente, a fixação de aluguel provisório de 3% sobre o faturamento líquido da autora e a concessão de um desconto de 50% sobre o condomínio, bem como a concessão de desconto de 50% sobre o valor dos alugueres já vencidos em abril, maio e junho do corrente ano e, em última hipótese, a fixação de aluguel provisório de 80% sobre o valor em vigor.

Disse que o contrato de locação celebrado entre as partes está permeado de cláusulas que promovem desequilíbrio e onerosidade excessiva, e que em razão da pandemia causada pelo COVID-19 está sofrendo prejuízos financeiros que podem acarretar inadimplência e encerramento de suas atividades comerciais.

2. Em consulta ao processo apartado movido pela autora em desfavor da ré (ação renovatória - autos nº 0302362-77.2019.8.24.0005), observo que na petição inicial daquela demanda houve cumulação de pedidos, figurando dentre as pretensões a de revisar o contrato, tanto que por ocasião de sua propositura foi formulado pedido liminar visando a fixação de aluguel provisório, sendo o pleito rechaçado (Evento 4), sem notícia de interposição de recurso.

Nessa conjuntura, o ingresso de nova ação tendo por desiderato a revisão do contrato e arbitramento de aluguel provisório pode caracterizar litispendência, o que será analisado em momento oportuno, após o implemento do contraditório.

De todo modo, no caso concreto a demanda veio articulada em duplo fundamento: cláusulas que promovem onerosidade excessiva e desequilíbrio contratual e dificuldades financeiras enfrentadas com a pandemia ocasionada pela COVID-19, sendo que apenas este último argumento configura fato novo em relação à revisão contratual pretendida.

Assim, a tutela de urgência não será apreciada como típico pedido de revisão de alugueres, cujo procedimento está previsto na Lei nº 8.245/1991, mas sim um ajustamento excepcional diante da situação de quarentena estabelecida e que será apreciada à luz do Código Civil.

Inicialmente, registro que os prejuízos decorrentes da pandemia causada pelo Novo Coronavírus (COVID-19) são notórios, graves e inevitáveis em todos os setores econômicos da sociedade global.

No caso específico do Estado de Santa Catarina, o Decreto Estadual nº 515, de 17 de março de 2020 – posteriormente alterado por outros decretos – restringiu até o dia 30/04/2020, dentre outras atividades, o funcionamento de shopping centers, centros comerciais e galerias. Contudo, parte desta legislação foi revogada pelo Decreto Estadual nº 562, de 17 de abril de 2020, motivo pelo qual os estabelecimentos no shopping onde a autora está inserida retornaram às suas atividades em 22 de abril de 2020, com a publicação da Portaria da Secretaria do Estado da Saúde nº 257, de 21 de abril de 2020, o que certamente deve ter afetado a situação econômica da autora.

Contudo, na hipótese em riste, a concessão do pleito em sede antecipatória - visando a imediata suspensão do pagamento de aluguel, condomínio e fundo de promoção até 31/12/2020, bem como desconto de 50% sobre o valor dos alugueres já vencidos -, é prematura, já que na prática o juízo estaria instituindo uma espécie de moratória com dilação de prazo por aproximadamente seis meses para cumprimento de obrigações sem que a parte ré tivesse, ao menos, conhecimento da lide e oportunidade de se manifestar, transferindo-lhe, imediatamente, os prejuízos econômicos do pedido de revisão contratual em curso.

Somado a isso, constato que em razão da pretensão revisional já exercida pela autora na demanda apartada em curso as dificuldades financeiras antecedem os drásticos efeitos da quarentena imposta.

Deveras, penso que é imprescindível aguardar a manifestação da ré, até porque este juízo não detém, por ora, elementos para definir, de plano e em tese, um parâmetro percentual de redução dos encargos locatícios neste período de pandemia - os quais a autora se propõe a quitar tão somente a partir de janeiro de 2021 -, ainda mais no caso em questão, em que a requerente busca isenção integral do pagamento ou, sucessivamente, um abatimento de 50% (cinquenta por cento) de suas obrigações.

Ademais, a ausência de regramento legal específico que regule a suspensão do cumprimento das obrigações locatícias em tempos de pandemia demonstra o quão complexa é a matéria ora em debate, agravada com a provável multiplicação de similares requerimentos que podem acarretar prejuízos desproporcionais ao locador. Nesse sentido, extrai-se da jurisprudência:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. TUTELA DE URGÊNCIA DESTINADA A SUSPENDER A EXIGIBILIDADE DOS ALUGUÉIS EM FACE DA QUARENTENA DECORRENTE DA PANDEMIA POR COVID-19. DESCABIMENTO. MORATÓRIA QUE PELO REGIME LEGAL NÃO PODE SER IMPOSTA AO CREDOR PELO JUIZ, DEVENDO DECORRER DE ATO NEGOCIAL ENTRE AS PARTES OU POR FORÇA DE ESPECIAL DISPOSIÇÃO LEGAL. EVOCAÇÃO DO CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR QUE TAMPOUCO AUTORIZA AQUELA MEDIDA. CABIMENTO, PORÉM, DA VEDAÇÃO À EXTRAÇÃO DE PROTESTO DE TÍTULO REPRESENTATIVO DO CRÉDITO POR ALUGUÉIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP. Agravo de Instrumento 2063701-03.2020.8.26.0000, rel. Des. Arantes Theodoro, j. em 06/04/2020)

Do corpo do acórdão, talha-se o seguinte excerto:

Com efeito, à parte aferição valorativa aprofundada do tema, sabidamente descabida nessa etapa, não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar o empresário do pagamento de aluguel pelo imóvel que ocupa.

Afinal, cuida-se de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, isso justamente de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento daquela sorte de obrigação.

Ademais, nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato (artigo 478 do Código Civil) ou postular a readequação do “valor real da prestação” (artigo 317), mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o artigo 393 da lei civil.

Gize-se, ainda, que a autora nem sequer anexou aos autos documentos aptos a demonstrar a diminuição no seu faturamento, assim inviabilizando a análise acerca da extensão em que o negócio foi afetado.

Ressoa inviável, portanto, na atual conjuntura, o acolhimento dos pedidos antecipatórios visando a isenção e redução dos encargos locatícios, devendo a autora continuar efetuando o pagamento dos alugueres da maneira contratada.

Ante o exposto, indefiro os pedidos de tutela de urgência formulados.

3. Nada obstante a indicação legal de realização de prévia audiência de conciliação (arts. 334 do CPC/2015), a atual pandemia de coronavírus (COVID-19) conduziu à tomada de medidas temporárias de contenção da movimentação da população, a incluir a vedação de realização de audiências presenciais, ao menos até 2.8.2020, na forma da Resolução Conjunta GP/CGJ nº 16/2020.

Diante disso, o mais razoável, na intenção de impor ao feito a mais ágil tramitação possível dentro desse delicado panorama, é determinar apenas a citação da parte ré para, querendo, apresentar contestação, em 15 dias, com a ressalva de que oportunamente se avaliará a conveniência da designação de audiência de conciliação, tanto mais porque o STJ tem orientação jurisprudencial consolidada no sentido de que a ausência de realização de audiência de conciliação não importa em nulidade, justo que as partes podem transigir a qualquer momento (STJ, AgInt no AREsp 1.406.270/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 18.2.2020; STJ, AgRg no AREsp 409.397/MG, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 19.8.2014; STJ, AgRg no Ag 1.071.426/RJ, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 16.12.2010).

Assim, pelo correio, cite-se a parte ré para, querendo, oferecer contestação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 335 do CPC/2015).

4. PUBLIQUE-SE E INTIME-SE.

COMARCAS MENORES

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5001853-72.2020.8.24.0079/SC - 2ª Vara Cível da comarca de Videira

AUTOR: ELIZANGELA PEREIRA FORTES DEMORI

RÉU: ADRIANA DE GOIS PADILHA BIAVA

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação em que a parte autora pretende revisar os valores do aluguel de sala comercial que contratou com a requerida, na qual aduz a ocorrência de situação imprevisível e de caráter excepcional, representada pela pandemia de coronavírus (COVID-19), que gerou desequilíbrio no valor das prestações mensais devidas.

Como tutela provisória de urgência, pediu: *"seja declarado que as cláusulas que prevêm penalidades ou retirada de direitos da Requerente frente a não quitação integral do aluguel até o dia 27, sejam declaradas sem validade até que a mesma tenha uma recuperação, pelo menos parcial do impacto financeiro de tal pandemia"*. (Evento 1, Doc. 2. fls. 16/17)

Efetou ainda o depósito do valor referente ao aluguel que entende devido para o mês de março/2020 (Evento 3).

É o breve relatório.

DECIDO.

A tutela provisória de urgência é passível de concessão quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, a teor do art. 300, *caput*, do Código de Processo Civil.

Pela dicção da norma em comento, percebe-se que a tutela de emergência (que contém em si características da medida cautelar e de uma das modalidades da antiga antecipação de tutela) é, a bem da verdade, uma técnica processual que serve para viabilizar a prolação de uma decisão provisória capaz de outorgar tutela satisfativa ou cautelar fundada em cognição sumária.

Conforme dito alhures, dois são os requisitos para o seu cabimento; *probabilidade do direito* – que se trata de uma perspectiva lógica, ou seja, aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, de modo a convencer o juiz de que o direito é provável a ponto de conceder a tutela provisória; e o *perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*, que deve ser interpretado como alusão geral ao perigo na delonga. Vale dizer: há urgência quando a demora pode comprometer a realização imediata ou futura do direito.

O direito cuja probabilidade alega estar presente a autora diz respeito à teoria da imprevisão, que em relação aos contratos, como o locatício em tela, encontra-se positivada no art. 478 do Código Civil:

Art. 478. 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.

Tal regra repete-se quanto às obrigações em geral no art. 317 do Código Civil.

Dentre os requisitos estabelecidos no referido dispositivo legal está a superveniência de uma considerável desproporção entre as obrigações assumidas pelas partes à época em que firmaram o pacto e aquelas verificadas em decorrência de acontecimento extraordinário e imprevisível.

Na situação dos autos, a autora traz elementos que demonstram a queda do faturamento de sua empresa em razão da pandemia hoje vivenciada a nível mundial, impedindo-a assim pagar o aluguel contratado.

Contudo, o desequilíbrio utilizado como fundamento para o pedido de revisão não pode ser analisado apenas sob a ótica de uma das partes, mas sim de ambas.

Neste ponto, não logrou êxito em demonstrar a requerente, ao menos neste juízo de cognição breve, onde residiria o enriquecimento sem causa ou a prestação exagerada em favor do requerido, haja vista que o valor da locação não sofreu qualquer mudança em razão do evento noticiado.

Com base nisso, entendo não estar presente a probabilidade do direito alegado.

Diante do exposto, INDEFIRO o pedido de tutela de urgência.

Defiro, por ora, o pedido de justiça gratuita, considerando ser notória a dificuldade noticiada para obtenção de documentos comprobatórios da hipossuficiência, dada a atual limitação de funcionamento dos órgãos responsáveis pelo fornecimento das correspondentes certidões, sem prejuízo da apresentação daqueles tão logo a situação se normalize, quando poderá ser feita nova análise da gratuidade.

Indeferida a tutela de urgência, autorizo o levantamento pela parte autora do depósito judicial realizado no Evento 3, caso seja de seu interesse.

Considerando as disposições previstas na Resolução Conjunta GP/CGJ N. 5 de 23 de março de 2020, deixo de designar a audiência prevista no art. 334 do CPC.

Cite(m)-se o(s) integrante(s) do polo passivo oferecer(em) resposta e especificar(em) detalhadamente as provas que pretende(m) produzir, sob pena de presunção de veracidade dos fatos alegados, dentro do prazo de 15 dias.

Ultrapassado o prazo referido, intimem-se o(s) integrante(s) do polo ativo para manifestação sobre eventual resposta e documentos apresentados, bem como para especificação detalhada das provas que pretende(m) produzir, dentro do prazo de 15 dias (ou de 30 dias em se tratando de advogado de pessoa jurídica de direito público, membro do Ministério Público e defensor público ou pro bono), conforme arts. 319, VI, 348, 350 e 351 do CPC.

Intime-se.

TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE Nº 5003340-63.2020.8.24.0019/SC - 2ª
Vara Cível da Comarca de Concórdia
REQUERENTE: COOPERATIVA DE TRANSPORTE DE CARGAS DO
ESTADO DE SANTA CATARINA

DESPACHO/DECISÃO

Cooperativa de Transporte de Cargas do Estado de Santa Catarina – COOPERCARGA, devidamente qualificada, ajuizou “*Tutela Cautelar de Caráter Antecedente com Pedido Liminar*” em face de Antônio Tadeu Tartaglia e outros, igualmente individualizado.

Explicou que é uma cooperativa de transporte rodoviário de cargas e que tem como escopo o agenciamento de fretes aos seus associados, realizando a logística desses entre os clientes e cooperados, os quais ainda podem contar com o apoio de centro de distribuição para armazenagem de mercadorias e postos de combustíveis com pátio para estacionamento e descanso dos motoristas.

Mencionou que as suas atividades estão espalhadas por todo o país, visto que possui além da sua Matriz, situada na cidade de Concórdia/SC, cerca de outras 60 (sessenta) unidades, entre filiais, pontos de apoio e os postos de combustíveis.

Enfatizou que como se trata de Cooperativa, o objetivo não é a geração de lucro para si, mas sim melhorar as condições de trabalho de seus associados transportadores.

Citou que não possui grande quantidade de bens, motivo pelo qual quase todos os seus estabelecimentos são locados, estruturas essas que são imprescindíveis para o bom e regular funcionamento de toda a cadeia de serviços.

Disse que possui 64 (sessenta e quatro) contratos firmados, gerando uma despesa fixa mensal de R\$ 907.303,77 (novecentos e sete mil trezentos e três reais e setenta e sete centavos) e que sempre honrou com seus compromissos financeiros.

Ocorre que a pandemia do Covid-19 trouxe situações inimagináveis e que caracterizam o estado de força maior. Por essa razão que, a partir de 12/03/2020, a área de gestão e controladoria passou a monitorar diariamente o fluxo financeiro e emitir pareceres para que a Diretoria pudesse avaliar e deliberar os próximos passos, a fim de que pudesse suportar os impactos, constituindo, inclusive, um comitê de crise.

Destacou que a queda vertiginosa no faturamento, o aumento da inadimplência e demais indicadores financeiros esposados pela controladoria clamam para que uma medida drástica seja tomada com relação a redução de gastos, para que enfrente esse estado de força maior e continue com as intermediações de frete.

Alegou que a primeira medida adotada foi renegociar com seus fornecedores e locadores, solicitando carência e descontos, contudo, os Réus indicados permanecem inflexíveis e, ainda, pretendem aplicar o reajuste contratual.

Concluiu que “*não há dinheiro para arcar todas as atuais despesas, nem repassar os fretes aos cooperados ante a impontualidade dos embarcadores*”, mencionando que “*a questão não é meramente de redução de ganhos, mas sim, de contenção de prejuízos*”.

Diante disso, busca pela tutela jurisdicional a preservação da vitalidade negocial. Os fatos amargados, imprevisíveis e inevitáveis até então permitem que se renegocie ou até mesmo se suspenda a exigibilidade dos alugueis.

Pediu a concessão da tutela cautelar, em caráter antecedente, para que seja suspensa a exigibilidade dos alugueis devidos aos Réus, durante o período de força maior decorrente da pandemia do Covid-19 ou pelo prazo mínimo de 6 (seis) meses, determinando que tais pagamentos sejam realizados ao final da vigência contratual, sem incidência de quaisquer juros ou correção monetária, bem como a inaplicabilidade de qualquer reajuste contratual previsto para o ano de 2020.

Subsidiariamente, pediu a redução do valor de todos os alugueis, na proporção de 30% (trinta por cento), deferindo, ainda, uma carência mínima de 3 (três) meses para pagamento. Juntou documentos (Evento 01, documentos 03/69).

As custas iniciais foram recolhidas no Evento 04, documento 72.

Emenda à petição inicial no Evento 05, documento 74, informando que “*com fundamento no art. 308 do CPC, que no prazo legal deduzirá o pedido principal nestes autos, para tornar definitiva a tutela cautelar concedida, bem como para obter declaração temporária de inexigibilidade ou de revisão dos aluguéis (valores e formas de pagamentos) dos respectivos contratos discutidos na presente ação, decorrente da situação de força maior e do dever de negociar decorrente da boa-fé objetiva*”.

É o relatório.

Decido.

I. Recebo a emenda da petição inicial constante no Evento 05, documento 74, e Evento 11, documento 77.

II. Para constar, a presente ação n. 5003340-63.2020.8.24.0019, seguirá com relação a: 1) MAESTRELLI LOGÍSTICA LTDA.; 2) GLG EMPREENDIMENTO LTDA.; 3) ROBERTO TAKAHIRO NOYA; 4) JGDV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; 5) ROSA ABDALLAH E CIA. LTDA.; 6) ROSÂNGELA DANTAS REQUIÃO; 7) TIETE IMOVEIS S/S LTDA.; e 8) KD TRANSPORTE RODOVIÁRIOS LTDA., cujos contratos repousam nos documentos 13, 12, 46, 32, 48/49, 50.

No que concerne as duas últimas Rés KD TRANSPORTE RODOVIÁRIOS LTDA. e TIETE IMOVEIS S/S LTDA., verifico que a Autora deixou de comprovar a relação jurídica mantida.

Com efeito, os documentos que acompanham a emenda da petição inicial referem-se a GLG Empreendimentos Ltda. (Documento 78, Evento 11), Maestrelli Logística Ltda. (Documento 79, Evento 11) e Uala Kiba Armazém Geral e Transportes Ltda. (Documento 80, Evento 11), o que não merece maiores delongas, haja vista que oportunizada a complementação.

III. Da Tutela Cautelar de Caráter Antecedente:

A Autora pretende a concessão de tutela cautelar em caráter antecedente para que:

- a) seja suspensa a exigibilidade dos alugueis devidos pela Autora aos Réus, durante o período de força maior decorrente da pandemia do Covid-19 ou pelo prazo mínimo de 6 (seis) meses, determinando-se que tais pagamentos sejam realizados ao final da vigência contratual, sem incidência de quaisquer juros ou correção monetária;
- b) seja deferida a inaplicabilidade de qualquer reajuste contratual previsto para o ano de 2020;
- c) como pedido alternativo, pela redução do valor de todos os alugueis, na proporção de 30% (trinta por cento), deferindo-se, ainda, uma carência mínima para pagamento do primeiro no prazo de 03 meses.

A concessão da tutela de urgência, seja de natureza antecipada (satisfativa) ou cautelar, pressupõe a existência de “elementos que evidenciem a *probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*”, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil.

A petição inicial relata a atual crise ocasionada pelo novo Coronavírus (COVID-19), fato este que culminou no reconhecimento de uma “pandemia global” pela Organização Mundial de Saúde.

Como amplamente divulgado, as providências adotadas em todo o país, como o isolamento social e a manutenção quase que exclusiva dos “serviços essenciais”, pretenderam/pretendem conter a expansão do vírus, todavia, a interrupção de parte das atividades econômicas gerou prejuízos ao faturamento mensal das pequenas e grandes empresas, importando em uma queda abrupta na lucratividade.

É nesse cenário que se encontra a Autora, Cooperativa de Transporte Rodoviário de Cargas que possui 64 (sessenta e quatro) contratos firmados, gerando uma despesa fixa mensal de R\$ 907.303,77 (novecentos e sete mil trezentos e três reais e setenta e sete centavos).

Preocupada com a atual conjuntura e com o propósito de repelir a inadimplência, constituiu um “Comitê da Crise” para “*avaliar os possíveis impactos e cenários de resultados para o próximo trimestre, tendo como objetivo acompanhar o avanço e situações da economia nacional e possíveis afetações ao caixa.*” (Evento 01, documento 54).

Em 22/04/2020, a Recomendação da Controladoria Interna apresentou o seguinte parecer:

a. A Controladoria acompanha e monitora 254 contratos de diversas áreas e naturezas que totalizam na média do trimestre, mais de 2 milhões de reais em pagamentos mensais.

a. Estes 2 milhões, representam 27% de nossa estrutura de gastos totais no geral da estrutura.

b. Presente nos 2 milhões em contratos estão: 66 contratos de locação de imóveis e estruturas no valor aproximado de 900 mil reais, ou 45% do valor total dos contratos.

b. Recomendamos que se mantenha severidade na renegociação dos contratos de aluguel e de prestadores de serviços, principalmente pela posição de desconto no valor e/ou carência com o objetivo de manter a constância de adimplência em todos os contrato, situação presente até o momento.

Posteriormente, em 28/04/2020, orientou:

a. A Controladoria monitora o indicador de inadimplência para fins de projeção de cenários, desta forma, apresentamos que dadas informações de mercado e clientes, nossa inadimplência projetada para o mês de Abril será na ordem de 14,5%, o que está muito distante da constante média de ordem 5%, já para maio a projeção de sobre para 22.5%, o que significa que teremos uma maior necessidade de captação de recursos de capital de giro em bancos para suportar as operações;

b. Aliado ainda aos altos prazos de recebimento, o fato de ter a presença da inadimplência além dos índices normais afeta ainda mais negativamente o caixa, recomendado maior necessidade de renegociar contratos, cobrar créditos para conseguir manter vivas as operações e também a adimplência dos contratos já firmados.

Corroborando, os documentos 57/68 evidenciam as tentativas de negociação efetivadas nos contratos locatícios vigentes e, diante das negativas, a Autora justificou sua pretensão visualizando a pandemia como “evento de força maior”.

Considerou, na ocasião, que as medidas determinadas pelo Poder Público ocasionaram uma desproporção no contrato vigente entre as partes, sendo necessário sobrestar os pagamentos posteriores em razão da inatividade ou efetuar o pagamento parcial.

Adianto que, em sede de cognição sumária, a qual comporta a espécie, de uma detida análise das alegações constantes na petição inicial, bem como dos documentos trazidos aos autos, verifico que, por ora, está parcialmente presente a probabilidade do direito alegado pela Autora, conforme documentação anteriormente citada.

Com efeito, os contratos juntados demonstram os altos valores devidos a título de aluguel e as recomendações lançadas pelo “Comitê da Crise” exprimem sua preocupação com a inadimplência.

Nada obstante, é necessário esclarecer, neste ponto, que o desequilíbrio utilizado como fundamento não pode ser analisado apenas sob a ótica de uma das partes, mas sim de ambas.

Por essa razão, entendo que a “*suspensão da exigibilidade dos alugueis devidos pela Autora aos Réus, durante o período de força maior decorrente da pandemia do Covid-19 ou pelo prazo mínimo de 6 (seis) meses*” é incabível e agravaria a crise daqueles que “sobrevivem” do aluguel pago pela Autora.

Há que se considerar a ocorrência de um fato imprevisível – a pandemia do COVID-19 – que alterou substancialmente toda a dinâmica das relações sociais, contudo, não se pode admitir, ao menos em sede de cognição sumária, a isenção de pagamento do valor dos alugueis, por importar num desequilíbrio em sua relação com os locadores.

Adiante, cito que o perigo de dano reside na situação vivenciada atualmente como um fato extraordinário que representa um abalo na atividade econômica da empresa Autora. Ainda, cito a provável inadimplência que a onerosidade excessiva ocasionará em tempos de crise, o que merece ser considerado.

Sendo assim, concluo que a redução do valor pago respeitaria o princípio da boa-fé objetiva, da conservação dos contratos, da função social do contrato e do equilíbrio econômico em tempos de crise.

Relembro que, nessa situação de pandemia, devem os contratantes buscar por soluções razoáveis que atendam ao interesse mútuo, movidas pela equidade, pelo bom senso e pela boa-fé objetiva que move o direito contratual.

A respeito, o Código Civil prevê, para ocorrência de fatos extraordinários, a modificação de forma equitativa as condições do contrato, primando pelo princípio da preservação dos contratos, "verbis":

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Aliás, considere-se que o ramo de transporte de cargas, ao contrário de outras atividades comerciais no Estado, não está paralisado e a redução parcial do valor pago de aluguel durante a situação atípica, não gerará grande prejuízo a nenhuma das partes.

No caso em apreço, esclareço que a medida se resume como uma espécie de "ajustamento excepcional de aluguéis", com a finalidade de assegurar a manutenção da sensível saúde financeira de ambas as partes, gerando o menor prejuízo possível a elas, dentro das condições de mercado existentes durante a grave crise social, sanitária e econômica imprevisível e inevitável às partes.

Por fim, quanto à reversibilidade da tutela pretendida, não a tenho como de difícil reversão.

Em caso de reversão da medida, nada mais se teria do que um saldo a ser pago pela Autora, na forma já esperada pelos Réus ou, a depender do pedido principal, de um reajuste contratual definitivo, matérias que serão abordadas oportunamente, inclusive, após a instalação do contraditório.

A respeito, o artigo 317 do Código Civil dispõe: "*quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação*".

Desse modo, a fim de viabilizar a permanência na atividade comercial, mas também primando pelo equilíbrio na relação contratual, defiro a redução parcial do valor pago a título de aluguel pela Autora aos Réus, na proporção de 30% (trinta por cento), para os vencimentos de alugueis que se derem a partir desta decisão, *pelo prazo de 06 (seis) meses*.

Reforço que o período estipulado (6 - seis - meses) mantém-se até ulterior deliberação deste juízo, caso apresentada nova circunstância fática que venha a ser informada pelas partes no presente feito.

Para constar, com relação às Réses KD TRANSPORTE RODOVIÁRIOS LTDA. e TIETE IMOVEIS S/S LTDA., a Autora deixou de comprovar a relação jurídica mantida e, conseqüentemente, ausente a probabilidade do direito, motivo pelo qual indefiro o pedido de tutela de urgência cautelar de caráter antecedente.

Intimem-se.

IV. Cite-se a parte ré para, no prazo de 5 (cinco) dias, contestar o pedido e indicar as provas que pretende produzir (artigo 306 do Código de Processo Civil).

Apresentada a contestação, intime(m)-se a(s) parte(s) autora(s) para se manifestar(em), em 15 (quinze) dias, autorizada a produção de prova destinada à contraposição (artigo 307, parágrafo único c/c artigo 351, ambos do Código de Processo Civil). Após isso, retornem conclusos para saneamento.

Todavia, passando em branco o prazo para contestação, certifique-se e retornem conclusos para decisão (artigo 307, "caput", do Código de Processo Civil). Acrescento que a parte ativa tem o prazo de 30 (trinta) dias, após a efetivação da tutela cautelar, para formular o pleito principal nestes mesmos autos, conforme artigo 308 do Código de Processo Civil.

Intimem-se.

Cumpra-se com urgência.

TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE Nº 5001404-31.2020.8.24.0139/SC - 1ª Vara da Comarca de Porto Belo

REQUERENTE: EL FORTIN CLUB LTDA

REQUERIDO: NEUSA MARIA SILVIO

REQUERIDO: EDEMIR NATALIO SILVINO

DESPACHO/DECISÃO

1- Ao apresentar o pedido principal, a parte autora formulou novo pedido de tutela de urgência, objetivando:

"[...] 1 suspender a obrigação de pagar decorrente do contrato de locação firmado pelas partes durante o período no qual a autora estiver proibida pelas normas municipais de explorar o imóvel locado para o exercício de sua atividade comercial;

"[...] 2 reduzir temporariamente o valor devido a título de aluguel para o patamar de 10% (dez por cento) do valor do aluguel previsto originariamente no contrato, equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), para até oito meses após o fim do período no qual a autora estiver proibida pelas normas municipais de explorar o imóvel locado para o exercício de sua atividade comercial;

"[...] 3 autorizar o pagamento diferido e parcelado dos aluguéis vincendos durante o período no qual a autora estiver proibida pelas normas municipais de explorar o imóvel locado para o exercício de sua atividade comercial, nos termos dos pedidos antecedentes" (evento 24, PET1).

Em seguida, os réus impugnaram o referido pedido, alegando que dependem da renda da locação, que as dificuldades financeiras enfrentadas pela parte autora não estão suficientemente comprovadas, e que há perigo de dano inverso caso o pleito antecipatório seja acolhido, pois, se isso ocorrer, estarão privados de auferir qualquer retribuição pelo oferecimento do bem à parte autora (evento 32, PET1).

Intimada a se manifestar, a parte autora se manifestou sobre a impugnação e aduziu que, diferentemente do alegado pelos réus, estes possuem diversos outros imóveis que lhes servem de renda e não necessitam exclusivamente dos alugueres do bem objeto do contrato em discussão para sua manutenção. Argumentou, ainda, os réus não terão condições de alugar o imóvel para outra pessoa, pois não será possível explorar comercialmente o bem, em razão das restrições impostas ao ramo de atuação da parte autora. No ensejo, formularam pedido de tutela provisória de evidência, fundado na tese de que a redução do aluguel devido é decorrência lógica da perda da utilidade do bem na atualidade (evento 36, RÉPLICA1).

Após, os autos vieram conclusos para deliberação.

É a síntese do ocorrido no processo até o momento.

Fundamento e decido.

Como visto anteriormente, a concessão da tutela de urgência requer a demonstração dos requisitos básicos elencados no art. 300 do Código de Processo Civil, a saber: a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Além disso, é preciso que a medida postulada seja passível de reversibilidade, consoante exegese do disposto no § 3º do dispositivo legal indigitado.

No que se refere à tutela de evidência,

o art. 311 do Código de Processo Civil dispõe nos seguintes termos:

"Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:

I - ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte;

II - as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documental e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante

III - se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa

IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente".

Em comentário ao tema em pauta, Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero lecionam que:

"O legislador procurou caracterizar a evidência do direito postulado em juízo capaz de justificar a prestação de 'tutela provisória' a partir das quatro situações arroladas no art. 311, CPC. O denominador comum capaz de amalgamá-las é a noção de defesa inconsistente. A tutela pode ser antecipada porque a defesa articulada pelo réu é inconsistente ou provavelmente o será. A tutela de evidência é fundada em cognição sumária e a sua decisão não é suscetível de coisa julgada.

[...] Como regra, a concessão da tutela de evidência depende do cotejo entre as posições jurídicas do autor e do réu no processo: é dessa comparação que será oriunda a noção de evidência. Isso porque a base da tutela da evidência está ligada ao oferecimento de defesa inconsistente – que normalmente pressupõe o seu exercício. Ocorre que em algumas situações o legislador desde logo presume que a defesa será inconsistente (art. 311, II e III, CPC). Nesses casos, em que a defesa provavelmente será inconsistente, o legislador admite a concessão de tutela de evidência liminarmente (art. 311, parágrafo único, CPC). Nos demais casos, a concessão de tutela da evidência só pode ocorrer depois da contestação" (Novo código de processo civil comentado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015 p. 322).

Pois, bem.

Em que pesem as alegações da parte autora, entendo que os pedidos de tutela provisória de urgência e evidência não merecem respaldo.

Como pontuado na decisão do evento 9, em que foi concedida em parte a tutela provisória de urgência pleiteada pela parte autora, é de conhecimento geral que a pandemia da COVID-19 exigiu do Poder Público a adoção de medidas extraordinárias para evitar a propagação da doença, dentre as quais se destacam a recomendação de isolamento social e a proibição de atividades comerciais consideradas não essenciais.

Também é notório o fato de que tais medidas tiveram impactos sociais significativos, notadamente quanto à limitação aos direitos fundamentais de liberdade de locomoção e de reunião de pessoas. Essas transformações afetaram diretamente o mercado, sobretudo nos setores da economia em que as atividades empresariais dependem da presença física dos indivíduos, como é o caso da realização de shows, festas, apresentações artísticas e eventos musicais, entre outras. É nessa seara, inclusive, que atua a parte autora.

Foi com base nessas considerações, somadas à possibilidade de revisão contratual em situações excepcionais de onerosidade excessiva e à aplicação dos princípios da continuidade dos contratos e da função social da empresa que o pedido emergencial foi deferido, inicialmente para albergar o período de março a maio de 2020. Frisou-se, na ocasião, que a questão poderia ser revisitada a qualquer tempo, tanto em razão da provisoriedade que é típica da técnica de antecipação processual em comento, como pela própria dinâmica das determinações estatais ligadas ao combate do novo coronavírus.

Desde então, o contexto geral da pandemia sofreu algumas alterações. Vários dos serviços considerados não essenciais tiveram sua execução permitida no Estado de Santa Catarina, todavia não aquele desenvolvido pela parte autora. Nada obstante, já se percebe a mobilização do ramo da produção de eventos para realização de atividades similares por meio virtual, a exemplo de diversas apresentações transmitidas pela internet (como as inúmeras "lives" de artistas musicais realizadas nos últimos meses). Aliás, noto que essa via não veio a ser explorada pela parte autora, ao menos a princípio.

Por outro lado, o número de contaminados, internados e mortos pela COVID-19 aumentou consideravelmente nesse interregno. Segundo informações fornecidas no portal oficial do Governo Catarinense, atualmente, 70% (setenta por cento) das regiões do estado estão em situação de risco grave ou gravíssimo; mais de 80% (oitenta por cento) dos leitos hospitalares em UTIs estão ocupados; e o número de infectados já ultrapassou a marca de oitenta mil catarinenses, dos quais mais de um mil vieram a falecer (dados disponíveis no site:)

As informações citadas alhures indicam que, infelizmente, essa situação sem precedentes ainda se prolongará por tempo indeterminado, quiçá, por vários meses, já que a imunização não acontece da noite para o dia e a vacina não está próxima de chegar. Isso significa que os reflexos socioeconômicos da pandemia serão ainda mais nefastos e atingirão diversas empresas e pessoas, muito provavelmente com negócios sendo fechados e indivíduos perdendo seus empregos.

A dura realidade deste momento histórico se revela ainda mais severa para o setor da economia em que está inserida a parte autora. A incerteza do retorno à normalidade das interações pessoais torna improvável que voltem a ser permitidos shows e eventos musicais presenciais em ambientes fechados até o final deste ano. Isso implica dizer que é muito difícil estabelecer o momento no qual a parte autora poderá retornar às suas atividades e, assim, retomar o pagamento dos alugueres discutidos no caso em testilha. Vale ressaltar, quanto ao ponto, que a parte autora não noticiou estar buscando outros meios de retomada das atividades, como, a título de ilustração, a realização de transmissão de eventos on-line.

Em termos práticos, não se está mais diante da hipótese de resguardar a permanência da parte autora no local em que já está instalada, mas, sim, de uma espécie de reserva do imóvel para uma futura e incerta retomada de sua atividade empresarial, sem o pagamento da contraprestação devida. No entanto, tal hipótese desvirtuaria completamente o pacto locatício, tal qual entabulado entre as partes.

É preciso destacar que discussão jurídica em apreço não está limitada à impossibilidade de pagamento dos alugueis, pela parte autora, por motivo de força maior; ou à necessidade de recebimento da remuneração, pelos réus, para garantia de sua manutenção. O ponto fulcral do debate instaurado é a possibilidade de manutenção do contrato de aluguel na situação extraordinária atual, uma vez que a modificação do negócio jurídico tem como fundamento viabilizar sua continuidade, consoante exegese dos arts. 478 e 479 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 478. 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.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Ocorre que, *in casu*, a modificação oferecida pela parte autora não permite a modificação equitativa das condições do contrato. Na realidade, a prorrogação da benesse concedida anteriormente apenas inverte a excessividade do ônus decorrente situação emergencial ora vivenciada, que passa a ser suportada integralmente pelos réus. O mesmo se aplica à redução do valor devido para o importe de 10% (dez por cento), que corresponde a uma parcela mínima do montante ajustado entre as partes. A continuidade do pacto se mostra inviável em tais condições. Não é justo, nem razoável autorizar que a parte autora permaneça no imóvel locado sem o pagamento

da contraprestação devida aos réus, proprietários do bem. Mesmo que estes porventura tenham outras fontes de renda, não podem ser compelidos a aceitar que aquela utilize gratuitamente da coisa, ainda que provisoriamente, mormente porque a avença foi entabulada em caráter oneroso.

Outrossim, a impossibilidade de previsão do retorno das atividades da parte autora faz com que aumente ainda mais a onerosidade da suspensão ou redução do pagamento dos alugueis para os réus, em virtude da incerteza sobre quando serão ressarcidos pelo período em que não receberam contraprestação alguma - ou mesmo se de fato irão obter tal ressarcimento.

Cabe salientar, ainda, que caso os réus não tenham a quem alugar o imóvel se a parte autora vier a deixá-lo por não conseguir arcar com o pagamento dos alugueis, isso será consequência da opção daqueles, decorrente do exercício das faculdades inerentes à condição de proprietários (art. 1.228 do Código Civil). Obrigá-los a aceitar a presente situação, no entanto, colide com os direitos fundamentais à propriedade e à liberdade de escolha (art. 5º, *caput*, da Constituição Federal).

Pelo que foi elucidado, entendo não ser possível prorrogar os efeitos da tutela provisória concedida à parte autora no evento 9, tampouco acolher os pedidos subsidiários formulados nos eventos 24 e 30, diante da ausência da probabilidade do direito alegado. Ausência, esta, que também impede a concessão da tutela de evidência, que tem como pressuposto elementar a demonstração do *fumus boni iuris*, o que, reitero, não ocorre na situação em tablado.

Ante o exposto, ausentes os requisitos descritos nos arts. 300 e 311 do Código de Processo Civil, INDEFIRO o pedido de urgência.

2- Apresentado o pedido principal, deixo de designar audiência de conciliação, na medida em que a experiência demonstra que pouquíssimos são os casos em que a composição da lide ocorre no referido ato solene, quando em discussão a matéria em comento. Ademais, a audiência de conciliação, na prática, tem ocasionado o retardo na marcha processual, isso porque designada para data muito futura, na medida em que esta unidade jurisdicional é carente em estrutura (de pessoal e física).

Outrossim, a falta de designação de audiência de conciliação, início litis, não impede a composição da lide por iniciativa das próprias partes, tampouco exclui a marcação do ato por este juízo em momento posterior.

3- Cite-se a parte ré, cujo prazo de resposta é o do art. 335, III, do Código de Processo Civil (conforme disposto no art. 303, § 1º, inciso III, do referido diploma legal).

4- Advirta-se a parte ré que a não apresentação de contestação importa no decreto de revelia e, em consequência, presumem-se verdadeiros os fatos narrados na petição inicial (art. 344 do CPC), salvo nas exceções legais (art. 345 do CPC).

5- Apresentadas reconvenção, questões preliminares ou fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado, intime-se a parte autora para manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias (arts. 343, § 1º, 350 e 351 do CPC).

6- Havendo na lide: i) interesse público ou social; ii) interesse de incapaz; ou iii) litígios coletivos pela posse de terra urbana ou rural, dê-se vista ao Ministério Público para manifestação, no prazo de 30 (trinta) dias (art. 178 do CPC).

7- Por fim, voltem autos conclusos para deliberação.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5013362-32.2020.8.24.0036/SC - 2ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul

AUTOR: AYANA SOPHIE MODA FEMININA EIRELI

RÉU: TSC JARAGUA DO SUL GARDEN SHOPPING S/A

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de 'ação ordinária de revisão contratual c/c pedido de tutela de urgência', com pedido de liminar, aforada por AYANA SOPHIE MODA FEMININA EIRELI, em desfavor de TSC JARAGUA DO SUL GARDEN SHOPPING S/A, pela qual a requerente afirma que celebrou contrato de locação comercial de uma sala junto ao Jaraguá do Sul Park Shopping, cuja exploração é a

venda de roupas e acessórios voltados ao público feminino. O valor do aluguel mensal é apurado de duas formas: valor mínimo de R\$ 3.638,60 (três mil, seiscentos e trinta e oito reais e sessenta centavos) ou 5% sobre o valor do faturamento, a depender qual dos dois valores for o maior no mês. Em razão da situação econômica-financeira delicada, causada sobretudo pelas consequências advindas da pandemia do novo coronavírus, o Shopping ficou totalmente fechado e, quando da sua abertura, em 24 de abril, passou a operar com horário reduzido. Assim, pretende a demandante, *inaudita altera pars*: (i) a redução do aluguel para 8% sobre o faturamento da loja, até a data de 31 dezembro de 2020, e (ii) que dentro desse percentual esteja incluído o valor do condomínio e demais encargos.

Pois bem.

A tutela provisória, no regime do CPC/2015, pode fundamentar-se em urgência e evidência. A de urgência (que é a que se está tratando aqui), que pode ser cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.

E, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, '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'.

Redução do valor do aluguel:

Na situação em estudo, desponta pleito de urgência de empresa que, em razão do Decreto Estadual 562/2020, foi obrigada a fechar suas portas, por não tratar-se de pretadora de serviço essencial. Esboça súplica emergencial calçada no fato público e notório (a dispensar a necessidade de prova insofismável do fato alegado – art. 374, I, do CPC) consistente na incontestável crise econômico-financeira causada pela pandemia do novo coronavírus, que vem sendo enfrentada e sentida, de forma generalizada, pelo setor privado e também pelos entes públicos, em função da drástica redução da atividade econômica como consequência das medidas de isolamento social adotadas/aplicadas pelas autoridades sanitárias.

De todos é sabido que os *shoppings centers* fecharam suas portas em meados de 18 de março e ficaram mais de 30 (trinta) dias fechados, reabrindo em 24 de abril (outros 9). E assim foi em vários setores da economia que também tiveram suas atividades normais obstadas, em função dos vários decretos editados pelo Governo do Estado baixando medidas sanitárias com vistas a impedir ou a relativizar a disseminação da Covid-19.

A crise econômica causada por efeito dessa necessária paralisação foi e ainda será sentida pelos mais diversos setores da economia. Fala-se em um retração econômica de aproximadamente 5% do PIB mundial e de cerca de 3,7% do PIB brasileiro.

Os reflexos dessa crise se projetam como um efeito cascata ou dominó, atingindo, diretamente, todos aqueles que fazem parte da cadeia de produção e de consumo. Não seria diferente com a empresa autora, que explora a venda de produtos/mercadorias que não são essenciais (roupas e acessórios).

Logo, a possibilidade de despejo, em razão do inadimplemento, configura um perigo de dano iminente (CPC. art. 300), o que poderia inviabilizar as atividades da empresa, causando consequências de difícil reparação, sobretudo pelo quadro grave de crise econômica já instaurada pelo cenário atual da pandemia.

Em razão desse quadro de pandemia, a probabilidade do direito se mostra patenteada.

De outro norte, pela realidade imposta, observando-se então os princípios constitucionais da razoabilidade, proporcionalidade, função social da empresa e proteção do emprego, necessário se faz preservar a empresa e os postos de trabalho, adequando-se, na medida do possível, aos impactos da crise.

Importante ressaltar que no polo passivo figura também pessoa jurídica, que retira da locação e administração do Shopping Center os seus proventos, que são necessários para a manutenção da empresa.

E, diante desse contexto, entendo que não é viável a redução do valor do aluguel como proposto pela demandante (8% sobre faturamento mensal). Isso porque é necessário estabelecer um equilíbrio nas relações comerciais/civis, de modo que não

se imponha apenas a uma das partes o ônus de um evento imprevisível e para o qual também não contribuiu.

A título de exemplo, se fosse acatado o pedido de aluguel no percentual de 8% sobre o faturamento da empresa autora, no mês de abril/2020 (R\$ 754,55), o valor da verba locatícia seria de aproximadamente R\$ 60,36.

É de se lembrar, nesta ordem de ideias, que, "no conflito entre dois bens jurídicos, deve-se outorgar a tutela para evitar que o bem maior seja sacrificado ao menor, segundo uma escala de valores pela qual se pauta o *homo medius*, na valoração dos bens da vida" (Carreira Alvim. Tutela específica das obrigações de fazer e não fazer na reforma processual. Belo Horizonte: Del Rey, 1997. p. 140).

Não obstante, a possibilidade de redução do aluguel mensal é medida razoável e está amparada pelo que dispõe o art. 317 do Código Civil:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Nesse diapasão, considerando o momento de crise atual e futura, embora ausentes elementos para aferir um valor justo e equitativo, entendo que reduzir o aluguel mensal para 50% (cinquenta por cento) do valor mínimo contratado (cláusula 05.1.1, R\$ 3.638,60), o que resultaria no valor mensal de R\$ 1.819,30 (um mil oitocentos e dezenove reais e trinta centavos), confere ao pacto, neste momento de exceção, o equilíbrio necessário para que não haja onerosidade excessiva a uma parte e nem vantagem extrema à outra (art. 478, Código Civil), mantendo-se, com isso, a relação contratual vivenciada pelas partes.

A redução deve incidir apenas quanto aos locatícios com vencimento em data posterior a esta decisão, e seus efeitos devem ser protraídos no tempo até 31/12/2020 (projeção do Decreto Legislativo n. 6/2020, em aplicação por analogia).

Com relação ao encargos da locação:

Embora a parte autora não tenha especificado o que compreende 'os encargos de locação', extrai-se da cláusula '06' do 'contrato 4' da inicial que tratam-se do "condomínio e a contribuição para o Fundo de Promoções Coletivas".

As taxas de condomínio, como sabido, correspondem ao rateio das despesas comuns do empreendimento (CC, art. 1.336). Dessa forma, é natural e esperado que diminuam como reflexo da redução de consumo.

Todavia, há custos fixos, a exemplo da segurança, limpeza e administração, que, à toda evidência, não reduzem na mesma proporção dos bens de consumo e serviços como fornecimento de água, energia elétrica e gás.

Dito isso, é necessário manter a taxa de condomínio tal como pactuada no contrato. Com relação ao "Fundo de Promoção", não sobreveio aos autos qualquer documento que possa demonstrar como é feito o seu cálculo; portanto, à ausência elementos que possam demonstrar a probabilidade do direito invocado pela autora, nesse ponto, há de ser indeferido o pedido para redução dos valores nesse tocante, mantendo-se as disposições contratuais.

Pedido de Justiça gratuita:

Embora a empresa autora tenha demonstrado que seu faturamento está sofrendo com a crise econômica instaurada, denota-se da 'declaração 6' da inicial que a demandante vem auferindo renda no corrente ano, o que coloca em xeque a sua alegada hipossuficiência financeira.

Entretanto, diante do pedido subsidiário, defiro o pagamento das custas iniciais em até 12 (doze) vezes, diretamente pelo sistema EPROC, o qual deverá ser levado a efeito por meio de cartão de crédito.

A parte autora poderá obter informações de como proceder nesse sentido diretamente na notícia veiculada no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça: <https://www.tjsc.jus.br/web/processo-eletronico-eproc/-/pagamento-de-custas-com-cartao-de-credito-e-debito?inheritRedirect=true>.

I - Ante o exposto, defiro, em parte, os pedidos de tutela de urgência, para determinar a redução do aluguel na proporção de 50% do valor mensal mínimo ajustado no contrato, respeitando as atualizações contratuais, a contar da presente decisão e até, em princípio, 31/12/2020 (projeção do Decreto Legislativo n. 6/2020,

em aplicação por analogia), sem embargo de prorrogação ou antecipação, mediante requerimento fundamentado em fato novo;

A efetividade desta decisão está vinculada/condicionada ao recolhimento das custas iniciais pela parte autora, nos termos da fundamentação.

II - No mais, em que pese o retorno gradual das atividades presenciais do Poder Judiciário de Santa Catarina, ainda não há segurança para que as audiências não urgentes voltem a ser realizadas, não podendo se visualizar, no momento, com a certeza necessária, por quanto tempo durará o quadro de pandemia instalado.

Diante disso e zelando pela celeridade processual, desde logo postergo a realização da audiência prevista no art. 334 do CPC para momento oportuno – após citação e eventual ausência de composição entre as partes, se for o caso, e determino a citação da parte ré para oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias (art. 335, III, do CPC), sob pena de revelia.

Registro, outrossim, que, a qualquer tempo, as partes e/ou os procuradores poderão manifestar interesse na realização de audiência de conciliação virtual, e, em caso de impossibilidade ou de desinteresse, o ato será realizado na forma presencial, se assim desejarem as partes, após o retorno das atividades normais do Poder Judiciário, conforme disciplina a Resolução Conjunta GP/CGJ n. 6, de 17 de abril de 2020.

III - No mais, sem prejuízo do cumprimento da presente decisão, deve a parte autora, no prazo de 15 (quinze) dias, emendar a inicial, cumprindo criteriosamente o disposto no artigo 319, inciso II, do Código de Processo Civil, no que concerne à qualificação das partes (autor e réu), especialmente quanto ao fornecimento de número de telefone e *e-mail* para utilização de *whatsapp*, a fim de viabilizar o contato célere com as partes e sem contato pessoal, diante da realidade vivida por conta da pandemia da infecção por coronavírus, ou justifique a impossibilidade de fazê-lo.

Intime-se. Cumpra-se.

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5000885-29.2021.8.24.0072/SC - 2ª

Vara Cível da Comarca de Tijucas

AUTOR: INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LA MODA LTDA.

RÉU: CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION OUTLET SANTA CATARINA

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação com a qual a parte autora pretende, em tutela provisória de urgência, a revisão do contrato de aluguel, nos seguintes termos: " a) determinar a suspensão do contrato de locação no que se refere ao pagamento do aluguel mínimo mensal determinando que, até a decisão final deste processo, a autora efetue o pagamento do aluguel mensal no percentual de 5% sobre o faturamento bruto, conforme previsto em contrato, mais as demais despesas oriundas da locação diretamente à ré, a partir do mês competência novembro de 2020; b) determinar à ré se abstenha de qualquer ato de cobrança como, por exemplo, a negativação da autora nos cadastros de inadimplentes e atos que impliquem no despejo da autora, até o julgamento final deste processo. c) Suspender a cobrança do aluguel em dobro no mês de dezembro; d) Suspender a aplicação do IGPM, substituindo pelo INPC, a partir do mês base julho/2020.

Para tanto, alega, "[...]Pelos projeções de mercado, as vendas tendem a permanecer num patamar muito aquém do esperado, tendo em vista a incerteza dos consumidores frente a atual situação econômica do País, onde o índice de desemprego tem aumentado bastante, e o produto da autora com toda a certeza não se trata de um bem essencial". Assim, com fundamento nas teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva requereu a concessão da tutela de urgência.

DA REDUÇÃO E SUSPENSÃO DO ALUGUEL

Atenta aos requisitos da tutela de urgência (CPC, art. 300) observo que o perigo de dano (comum a todos os encargos que se pretende revisar) reside na possibilidade de despejo, capaz de inviabilizar as atividades da empresa autora, causando consequências irreparáveis, mormente diante do quadro de grave crise econômica já vivenciada em razão do cenário atual de pandemia.

Aliás, é deste último fator que também se extrai a probabilidade do direito. A humanidade experimenta situação excepcional em decorrência da pandemia de COVID-19, que se alastrou pelo planeta, causando severos prejuízos à economia em seus diversos setores.

Regra geral, uma vez prestado o serviço, é devida a contraprestação no tempo e modo ajustados.

Todavia, diante da realidade imposta e, em observância aos princípios basilares constitucionais como razoabilidade, proporcionalidade, função social da empresa e proteção do emprego, faz-se necessário preservar a empresa e os seus postos de trabalho, reduzindo, na medida do possível, os impactos da crise.

Por outro lado, não se pode olvidar que, no polo adverso, está também uma empresa, com extenso quadro de colaboradores e elevados custos de manutenção, ainda que impedida de operar.

E é baseada nessa circunstância que entendo de todo inviável a suspensão dos pagamentos das verbas locatícias. Com efeito, há que se impor um equilíbrio nas relações comerciais de modo a não atribuir apenas a uma das partes o ônus de um evento imprevisível e para o qual também não contribuiu.

Não obstante, a redução do aluguel mensal é medida razoável e encontra amparo no art. 317 do CC.

Isso porque, com a paralização das atividades em shopping centers, iniciada já em 18/3/2020 (Decreto Estadual n. 515/2020) até abril de 2020, com redução de horário de funcionamento a partir de 21/04/2021 (PORTARIA SES Nº 257 DE 21/04/2020) e frequentes limitações de dias e horários de funcionamento, houve inicialmente a abrupta interrupção da obtenção de recursos pelos lojistas e, atualmente a redução do faturamento, em evidente descompasso com os custos do negócio.

No mais, verifica-se que apesar de a planilha acostada ao Evento Evento 1, OUT7 ser o único documento demonstra o resultado esperado para o ano de 2021, a substituição da Contribuição Mínima Mensal ou Aluguel Mensal Mínimo (“AMM”) pelo “aluguel percentual” (Evento 1, OUT5, item 7,) a partir de novembro de 2020 porque calculado sobre o faturamento bruto, mostra-se razoável, desde que não inferior ao valor de 50% do aluguel mínimo reajustável (quadro resumo n. 07.01 e cláusula 10 -Evento 1, OUT5 fls. 9/27

De se ponderar, ainda, que pode a parte requerente implantar drive-thru e e-commerce, de modo a amenizar os efeitos produzidos pela crise e continuar a honrar seus compromissos financeiros.

Por isso é que substituo o aluguel mensal, a partir de 01 de novembro de 2020 para o aluguel percentual de 5% do faturamento fixado no contrato, desde que não inferior ao valor de 50% do aluguel mínimo reajustável (quadro resumo n. 07.01 e cláusula 10 - Evento 1, CONTR4, fls. 9/27), caso em que a autora deverá efetuar o pagamento da diferença devida.

DA INSCRIÇÃO EM CADASTROS DE MAUS PAGADORES

Analisando mais uma vez os requisitos da medida (CPC, art. 300), denoto que o perigo de dano, aqui, consiste nos nefastos efeitos que a restrição creditícia gera sobre a credibilidade da parte interessada nos meios financeiros.

A probabilidade do direito, por sua vez, decorre também da crise econômica causada pela pandemia.

Com efeito, se, a teor do art. 393 do CC, o devedor não responde por prejuízos causados em decorrência de caso fortuito ou força maior (leia-se, encargos oriundos da mora e não obrigação principal), entendo justificável coibir medidas de coação, como protesto ou negativação.

No mais, de se notar que a tutela ora deferida não gera risco de irreversibilidade, podendo a parte contrária recorrer à via do ressarcimento, se for o caso.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, defiro, em parte, a tutela de urgência para:

a) substituir o aluguel mensal, a partir de 01 de novembro de 2020 para o aluguel percentual de 5% fixado no contrato, desde que não inferior ao valor de 50% do aluguel mínimo reajustável (quadro resumo n. 07.01 e cláusula 10 - Evento 1, CONTR4, fls. 9/27), caso em que a autora deverá efetuar o pagamento da diferença devida.

b) impedir a inserção de restrições perante os órgãos de proteção ao crédito decorrentes do contrato de locação objeto da ação por dívidas vencidas a partir de 18/3/2020.

Porque pautada em evento transitório, a presente decisão produzirá efeitos até 31/12/2021, viável a prorrogação ou antecipação mediante requerimento fundamentado em fato novo.

Deixo de designar audiência de conciliação/mediação por força das orientações de isolamento social.

Cite-se para resposta e especificar(em) detalhadamente as provas que pretende(m) produzir, sob pena de presunção de veracidade dos fatos alegados, no prazo de 15 dias, a contar da juntada do AR/MP

Ultrapassado o prazo referido, intime(m)-se o(s) integrante(s) do polo ativo para manifestação sobre eventual resposta e documentos apresentados, bem como para especificação detalhada das provas que pretende(m) produzir, em 15 dias.

Expeça-se carta precatória, acaso necessário.

Intimem-se.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5003857-21.2020.8.24.0067/SC - 1ª Vara Cível da Comarca de São Miguel do Oeste

AUTOR: SILMARA APARECIDA CASANOVA ARALDI

RÉU: HABITETO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

RÉU: DILSOMAR GIACOMELLI

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação REVISIONAL DE ALUGUEL ajuizada por SILMARA APARECIDA CASANOVA ARALDI contra DILSOMAR GIACOMELLI.

A inicial narra que a parte autora celebrou contrato de locação de imóvel comercial com os requeridos em 01/05/2016, e o valor atual do aluguel mensal é de R\$ 2.600,00. Relata que as políticas públicas adotadas para conter a disseminação da pandemia causada pelo coronavírus, dentre elas a suspensão de viagens, bem como a recomendação de quarentena domiciliar, houve uma queda exorbitante na realização de viagens e, em consequência, no faturamento das empresas que trabalham no setor. Com base nisso, requer tutela de urgência para que a parte requerida se abstenha de inscrever seu nome e de seus fiadores nos órgãos de restrição ao crédito (com relação aos débitos dos meses de março a dezembro, ou enquanto perdurar os efeitos da pandemia); isenção dos aluguéis até perdurar os efeitos da pandemia, ou, subsidiariamente, a fixação de aluguel provisório no patamar de 50% do contratado, até perdurar a pandemia, e, nesta hipótese, requer, ainda, carência no pagamento até 31/12/2020 e posterior parcelamento dos aluguéis vencidos, a serem pagos junto com os vincendos, ao limite de 15% de cobrança mensal.

Decide-se.

I - Recebo a emenda da inicial (evento 6).

II - Os requisitos para o deferimento de tutela de urgência, seja a tutela antecipada ou cautelar, são a probabilidade do direito alegado (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

Não está presente a probabilidade do direito.

Não há nada que obrigue o locador a suportar restrições em sua propriedade para minorar os prejuízos da inquilina com a pandemia.

Evidentemente a pandemia pode ser um fator a justificar a alteração do valor de mercado, ou até a sua resolução por imprevisão, na forma do referido art. 478 do CC, mas não dá o direito de isenção de alugueis, de o proprietário ter que sofrer a utilização de seu bem por terceiro sem a justa contraprestação.

Importante destacar que o art. 9º da lei 14.010 que tratava sobre os contratos de locação na pandemia foi vetado. Além de ter sido vetado, o dispositivo, em si, não previa tantos direitos quanto os aqui requeridos pela autora, mas somente vedava a liminar de desocupação até 30/10/2020.

Ainda que esteja presente o requisito temporal para a ação de revisão de alugueis, do art. 19 da lei 8.245, o critério para a nova prestação a ser estabelecida com tal fundamento é o preço de mercado dos alugueis. E a inicial não traz consigo nenhum documento que ateste que o valor por si pretendido, 50% do anteriormente estabelecido, seja próximo do atual preço de mercado. O fato de o seu ramo de atividade ter sofrido quedas relevantes, talvez aproximadas a esses 50%, não significa que o valor de aluguel daquele imóvel sofreu proporcional queda - até porque, não necessariamente, ele precisa ser alugado para empresa daquele mesmo ramo. Destaca-se que o critério de revisão do aluguel não é o seu prejuízo, álea que deve ser suportada somente pela autora titular da empresa; mas sim a alteração do valor de mercado do aluguel do imóvel.

Mesmo o art. 317 do CC invocado não estabelece uma repartição de prejuízos, mas sim que se "assegure, quanto possível, o valor real da prestação". Ambas as partes do contrato devem ser garantidas nessa hipótese, tanto o devedor, que não deve pagar desproporcionalmente a mais do que o valor real, quanto o credor, que não deve receber menos do que esse valor. Caso não seja possível esse equacionamento, a resolução é a única solução, a teor do art. 478 do CC. Assim, ainda que por fatos imprevisos a parte autora esteja sofrendo prejuízos, não tendo mais condições de arcar com o aluguel no valor estipulado, isso também não justifica que o locador receba menos que o real valor de mercado do imóvel.

Contudo, ainda que seja possível presumir que também o setor de locações esteja sofrendo dificuldades, a parte autora não trouxe elementos de convencimento que permitam aferir qual seria o valor de mercado da locação do imóvel no atual momento (por exemplo, alguns laudos de avaliação de corretores). Jogou arbitrariamente um valor de 50% do aluguel anteriormente estabelecido, levando em consideração as perdas do seu ramo de atividade, não do ramo de alugueis de imóveis não residenciais, que seria o correto.

Por tais razões, indefiro a tutela de urgência.

III - No mais:

1. Defiro a justiça gratuita, dada a presunção decorrente da "declaração de hipossuficiência/pobreza 3" do evento 6 (CPC, art. 99, §3º).
2. Por conta da pandemia, para evitar que as audiências presenciais se tornem centros de disseminação da doença entre Advogados, partes e Servidores, este juízo evitará ao máximo designar audiências presenciais, enquanto não superado esse cenário atual. Nesse sentido, inclusive, o art. 4º, I, da Resolução Conjunta GP/CGJ-SC 05/2020 veda a realização de audiências presenciais, somente em casos extraordinários. Por sua vez, as dificuldades práticas de realização de pautas duplas em videoaudiência leva à necessidade de reservar esse recurso. Nesse cenário, este juízo preferiu priorizar as audiências de conciliação/mediação para os casos que envolvem guarda e visitas de menores, em que uma solução acordada pelas partes é o melhor para o desenvolvimento dos menores. Como este não é o caso, deixo de designar audiência de conciliação, seguindo-se diretamente à contestação. Caso ambas as partes requeiram, essa solução será revista.
3. Cite(m)-se a(s) parte(s) ré(s) para apresentar contestação no prazo de 15 dias, contado do termo do art. 231 do CPC, sob pena de revelia e consequente presunção de verdade dos fatos alegados na inicial.

4. Apresentada(s) a(s) contestação(ões), intime(m)-se a(s) parte(s) autora(s) para se manifestar em 15 dias, autorizada a produção de prova destinada à contraposição. Nesse mesmo prazo, se for o caso, deverá(ão) responder a reconvenção (CPC, art. 343, §1º) e manifestar-se sobre a indicação de substituição da(s) parte(s) ré(s) em preliminar de ilegitimidade passiva (CPC, art. 338 e 339, §§ 1º e 2º).
5. Após isso, retornem conclusos para saneamento.
6. Em caso revelia, certifique-se e retornem conclusos para sentença. Intimem-se.

TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE Nº 5001402-48.2020.8.24.0014/SC -
1ª Vara Cível da Comarca de Campos Novos
REQUERENTE: VIA VAREJO S/A
REQUERIDO: NORMA PAGLIOSA VALENTI

DESPACHO/DECISÃO

Vistos para decisão.

1. VIA VAREJO S/A ajuizou o presente Pedido de Tutela Antecipada de Urgência em Caráter Antecedente em face de NORMA PAGLIOSA VALENTI, alegando, em suma, que: a) a sociedade brasileira vem sofrendo os reflexos da pandemia ocasionada pelo novo coronavírus e, em razão disso, o Governo do Estado de Santa Catarina, objetivando diminuir ao máximo o contato interpessoal determinou, por meio do Decreto de n.º 525, a suspensão temporária das atividades comerciais consideradas não essenciais, dentre as quais se destacam a suas atividades; b) possui 1.071 unidades físicas no Brasil; dessas, mais de 1.000 encontram-se impedidas de funcionar e algumas estão parcialmente em atividade em virtude de decretos municipais que permitem o seu funcionamento, apesar das restrições da quantidade de público; c) o contrato de locação efetuado com a demandada prevê o pagamento de aluguel no montante de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), o que "representa um valor elevado e, se considerado de forma coletiva, representa relevante e significativa despesa para a autora, a qual pode ser redistribuída, nesse momento de crise, para pagamento de diversos funcionários e colaboradores" (fl. 3); d) as lojas físicas que possui representam cerca de 84,27% de sua renda bruta, de forma que, com a impossibilidade de abertura desses estabelecimentos, se verá privada de 83,25% de toda a sua receita bruta; e) a autora necessita, de forma imediata, cortar despesas, sob pena de iniciar uma onda de demissões nos próximos dias, além de fechar inúmeras lojas físicas; f) como consequência, a requerida e outros locadores, se verão privados da renda de aluguéis, causando danos à sociedade em geral; g) empresas gigantes no setor internacional como Adidas e H&M também solicitaram a suspensão de pagamento de aluguéis na Alemanha devido à crise pandêmica; h) há imprevisibilidade do modo e no período em que a economia será retomada; i) diante das determinações mundiais de reclusão da população, não há contrato que contenha previsão da situação vivenciada; j) com base na *teoria da imprevisão*, o juiz está autorizado a rever os termos contratuais a fim de restabelecer o equilíbrio econômico; m) a pandemia da Covid-19 caracteriza-se como evento de *força maior*, apta da gerar a isenção de responsabilidade pelo prejuízo experimentado e a autorizá-la, temporariamente, ao pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes do contrato de locação; e, k) a situação econômica vivenciada decorre exclusivamente da adoção de políticas de confinamento populacional e fechamento de estabelecimentos não essenciais tomadas pelo Estado, logo aplicável ao caso, a teoria do *fato do príncipe*, que também possibilita a suspensão da exigibilidade das obrigações pecuniárias assumidas no contrato firmado entre as partes.

Por estes motivos, pugnou pela concessão de medida antecipatória de urgência a fim de que fosse "suspensa a exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias assumidas em contrato, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades e restrição à circulação de pessoas advindas da pandemia Covid-19" (fl. 20).

Visando a análise do pedido liminar, determinou-se a juntada de documentos e a prestação de esclarecimentos (Evento 6), cuja manifestação aportou aos autos no "Evento 9".

Autos conclusos.

Relatei. Fundamento e DECIDO.

In casu, verifica-se pelo "Documento 7" que as partes firmaram um contrato de locação para fins comerciais pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início na data de 15/05/2019 e término em 14/05/2024, conforme previsto na cláusula *segunda* (fl. 2, Documento 7).

Quanto aos aluguéis, ficou ajustado que seriam pagos até o dia 10 (dez) de cada mês, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), em conta-corrente de titularidade da Corretora de Imóveis Mais Nova, a teor da cláusula *quinta* (fl. 4, Documento 7).

Infere-se, também, conforme esclareceu a demandante, que nenhum dos aluguéis deixou de ser quitado até o momento (Evento 9).

Todavia, pretende a demandante a *concessão de tutela de urgência* para suspensão da exigibilidade do pagamento dos alugueres devidos à demandada, diante da ocorrência de situação imprevisível representada pela pandemia do novo coronavírus que gerou desequilíbrio nas relações contratuais.

Alegou, em suma, para justificar a liminar pleiteada que, com base na *teoria da imprevisão*, na ocorrência de *caso fortuito ou força maior* e ainda com base no *fato do príncipe*, o magistrado está autorizado a intervir nas relações contratuais de forma a restabelecer o equilíbrio contratual e evitar a onerosidade excessiva a uma das partes.

No que toca a pretensão antecipatória deduzida na inicial, mister recordar que o seu deferimento está condicionado à demonstração do *fumus boni juris*, que se traduz na plausibilidade jurídica dos fatos alegados, e do *periculum in mora*, que deflui da potencialidade de prejuízo em razão da não concessão imediata da medida, conforme preceitua o artigo 300 do Código de Processo Civil.

Fixada esta premissa, necessário registrar, de início, que se faz inviável a concessão da tutela de urgência nos moldes postulados.

Em que pese este magistrado se sensibilize com eventuais dificuldades financeiras enfrentadas pela empresa autora, em suas diversas unidades espalhadas pelo Brasil, em decorrência da crise sanitária mundial ocasionada pela pandemia do novo coronavírus (Sars-Cov2), como também pelo grande número de brasileiros mortos em decorrência da Covid19, não se pode considerar a eventual redução do faturamento, em certo período, como motivo apto a dispensar a contraprestação pelo uso do imóvel ocupado.

Isso porque, contrariamente ao que alegou a parte demandante, para aplicar a *teoria da imprevisão*, contida no 478 do Código Civil ("*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*"), é preciso que o evento traga vantagem excessiva ao outro contratante, o que, a meu ver, notadamente nessa fase prematura do processo, não parece ocorrer na hipótese.

Deveras. A crise econômico-financeira, ocasionada pela pandemia da Covid-19, está sendo absorvida, infelizmente, de forma global e generalizada - tanto pelo setor público, quanto pelo setor privado.

Além disso, o pedido formulado em sede de liminar tendente a suspensão dos pagamentos dos aluguéis (*sem oferecimento de qualquer contraprestação* [vide eventos 6 e 9]), imputará à demandada, de forma exclusiva, o ônus contratual de suportar os efeitos decorrentes da crise financeira, o que não me parece razoável. Ora, a parte autora busca, em outras palavras, transferir o risco de sua atividade econômica àquele que assim não atua economicamente.

Outrossim, é preciso recordar que "nos casos de força maior ou caso fortuito o direito positivo autoriza a parte a resolver o contrato, (artigo 478 do Código Civil), ou postular a readequação do "valor real da prestação" (artigo 317), mas não a simplesmente suspender o cumprimento da obrigação, eis que a tanto não chega o alcance do artigo 393 da lei civil" (grifo nosso)

Orlando Gomes, sobre o assunto, leciona que, "quando acontecimentos extraordinários determinam radical alteração no estado de fato contemporâneo à celebração do contrato, acarretando consequências imprevisíveis, das quais decorre excessiva onerosidade no cumprimento da obrigação, o vínculo contratual pode ser resolvido ou, a requerimento do prejudicado, o juiz altera o conteúdo do contrato, restaurando o equilíbrio desfeito. Em síntese apertada: ocorrendo anormalidade da alea que todo contrato dependente de futuro encerra, pode-se operar sua resolução ou a redução das prestações". Incabível, portanto, a suspensão do pagamento ou a inexigibilidade da contraprestação como pleiteia a parte demandante.

Com esse contorno, diante da inexistência da probabilidade do direito alegado e considerando que os requisitos exigidos pela Lei Processual Civil para concessão da tutela pleiteada são cumulativos, de rigor o indeferimento da liminar.

Frisa-se, contudo, que o indeferimento da medida, por ora, não impede que seja reavaliada ao longo da tramitação do processo (CPC, artigo 296), notadamente em sendo oferecido, pela demandante, contraprestação suficiente e proporcional ao faturamento da loja física nesta Cidade ou mediante edição de lei ordinária tendente a alterar dispositivos da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/1991) relativamente às locações não residenciais (vide projetos de lei 884/2020, n.º 936/2020, n.º 102//2020 n.º 1.179/2020 e n.º 1.831/2020, entre outras).

ISTO posto, indefiro a tutela de urgência postulada.

2. No mais, em se tratando de *tutela antecipada requerida em caráter antecedente*, determino a intimação da parte demandante para aditar a inicial, no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 303, inciso I, §1º, do CPC sob pena de indeferimento da exordial e de extinção do processo, nos termos do artigo 303, §2º, do CPC c/c artigo 310 também do CPC.

3. Sobrevindo o aditamento (item "2"), cite-se a parte demandada para apresentar resposta, cujo termo inicial, dar-se-á nos moldes do artigo 231 do Código de Processo Civil (CPC, artigo 335, inciso III), até porque resta pouco provável, embora altamente recomendável, neste momento, o êxito conciliatório.

Esclareço, outrossim, que em sendo do interesse das partes, a audiência de conciliação poderá, excepcionalmente, ser designada, notadamente porque a solução consensual dos conflitos deve ser estimulada pelo Estado a qualquer tempo (CPC, artigos 3º, §3º e 139, V),

4. Certificada a tempestividade da peça contestatória, intime-se a parte demandante para réplica.

5. Após, retornem conclusos para saneamento dos autos (CPC, artigo 357).

6. Sem prejuízo das medidas acima mencionadas, determino que a Serventia oficie ao Gabinete de Acompanhamento da Situação do Covid-19, nos termos do §2º, do artigo 10, da Resolução Conjunta GP/CGJ de n.º 05/2020 cientificando-o acerca da presente decisão.

Intimem-se.

Cumpra-se.

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5002809-12.2020.8.24.0072/SC - 2ª Vara Cível da Comarca de Tijucas

AUTOR: CIA. HERING

RÉU: CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION OUTLET SANTA CATARINA

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação com a qual a parte autora pretende, em tutela provisória de urgência, a revisão do contrato de aluguel, nos seguintes termos: "a) Para o mês de Março, em que a operação da Autora funcionou em parcela do mês, em razão das restrições impostas: i). Subsidiariamente, caso não se conceda o desconto pretendido para o mês de Março, requer seja deferido o pagamento dos valores devidos de forma proporcional ao dias de efetivo funcionamento do empreendimento. b) Para o mês de Abril e aos meses subsequentes, até Março de 2021, a isenção total do pagamento do Aluguel Mínimo e Fundo de Promoção de Propaganda, mantendo-se unicamente o aluguel percentual de 6% (seis por cento); c) que a parte requerida se abstenha de inscrever seu nome nos cadastros de inadimplentes;

Para tanto, alega, em resumo, que a interrupção das atividades não essenciais em razão da Covid-19 impossibilitou durante a segunda quinzena do mês de março ao final do mês de abril, o faturamento e o adimplemento das obrigações contratuais e, em razão das restrições de horário e circulações de pessoas - uma vez que o funcionamento está limitado ao horário das 12h a 20h, houve significativa redução do faturamento da empresa autora.

DA REDUÇÃO E SUSPENSÃO DO ALUGUEL

Atenta aos requisitos da tutela de urgência (CPC, art. 300) observo que o perigo de dano (comum a todos os encargos que se pretende revisar) reside na possibilidade de despejo, capaz de inviabilizar as atividades da empresa autora, causando consequências irreparáveis, mormente diante do quadro de grave crise econômica já vivenciada em razão do cenário atual de pandemia.

Aliás, é deste último fator que também se extrai a probabilidade do direito. A humanidade experimenta situação excepcional em decorrência da pandemia de COVID-19, que se alastrou pelo planeta, causando severos prejuízos à economia em seus diversos setores.

Regra geral, uma vez prestado o serviço, é devida a contraprestação no tempo e modo ajustados.

Todavia, diante da realidade imposta e, em observância aos princípios basilares constitucionais como razoabilidade, proporcionalidade, função social da empresa e proteção do emprego, faz-se necessário preservar a empresa e os seus postos de trabalho, reduzindo, na medida do possível, os impactos da crise.

Por outro lado, não se pode olvidar que, no polo adverso, está também uma empresa, com extenso quadro de colaboradores e elevados custos de manutenção, ainda que impedida de operar.

E é baseada nessa circunstância que entendo de todo inviável a suspensão dos pagamentos das verbas locatícias. Com efeito, há que se impor um equilíbrio nas relações comerciais de modo a não atribuir apenas a uma das partes o ônus de um evento imprevisível e para o qual também não contribuiu.

Não obstante, a redução do aluguel mensal é medida razoável e encontra amparo no art. 317 do CC.

Isso porque, com a paralização das atividades em shopping centers, iniciada já em 18/3/2020 (Decreto Estadual n. 515/2020) ao final do mês de abril e, a redução do horário de funcionamento ainda em vigor, houve inicialmente a abrupta interrupção da obtenção de recursos pelos lojistas e, atualmente a redução do faturamento, em evidente descompasso com os custos do negócio.

No mais, verifica-se que os documentos comprobatórios referentes à planilha apresentada (Evento 1, DOCUMENTAÇÃO7), não foram acostados pela parte autora. Assim, mesmo diante de poucos elementos para aferir o quantum adequado de redução, o percentual sugerido (de 50% da contribuição mínima reajustável para os meses de março e abril de 2020) não soa desarrazoado, na medida em que distribui à metade os prejuízos que já decorrem do novo cenário econômico.

Ressalto que a substituição da Contribuição Mínima Mensal ou Aluguel Mensal Mínimo ("AMM") pelo "aluguel percentual" (evento 1, contrato 4, item 7,) a partir de abril porque calculado sobre o faturamento bruto, mostra-se razoável, desde que não inferior ao valor de 50% do aluguel mínimo reajustável (quadro resumo n. 07.01 e cláusula 10 - Evento 1, CONTR4, p. 14/22)

De se ponderar, ainda, que pode a parte requerente implantar drive-thru e e-commerce, de modo a amenizar os efeitos produzidos pela crise e continuar a honrar seus compromissos financeiros.

Por isso é que reduzo o aluguel para a metade do mínimo mensal ajustado atualizado, nos meses de março e abril . E, no período de 1º de maio a 31 de dezembro de 2020, aplica-se o aluguel percentual de 6% fixado no contrato, desde que não inferior ao valor de 50% do aluguel mínimo reajustável (quadro resumo n. 07.01 e cláusula 10 - Evento 1, CONTR4, p. 14/22), caso em que a autora deverá efetuar o pagamento da diferença devida.

DO FUNDO DE PROMOÇÃO

Trata-se de despesa inclusa ao aluguel Mínimo Mensal (item 9 e 13.3 do contrato (Evento 1, CONTR4 p. 4/22)

De fato, com o estabelecimento fechado, é intuitivo pensar que campanhas promocionais pouca ou nenhuma utilidade trariam aos lojistas neste momento, constituindo, em linha de princípio, um plus, portanto, dispensável na atual conjuntura.

Todavia, não se pode desconsiderar, dado o caráter de continuidade do serviço, a existência de contratos de longo prazo.

Desse modo, viável a exigência do encargo, no mesmo percentual vigente (que será automaticamente reduzido com a revisão do aluguel mínimo) mas apenas se relacionado a contratos já firmados desde o ajuizamento da ação e com prestações vigentes, cabendo à parte ré a prova desse fato, mediante juntada aos autos.

Por ora, enquanto não sobrevier tal prova nem sua apreciação pelo juízo, fica suspenso o pagamento do encargo.

DA INSCRIÇÃO EM CADASTROS DE MAUS PAGADORES

Analisando mais uma vez os requisitos da medida (CPC, art. 300), denoto que o perigo de dano, aqui, consiste nos nefastos efeitos que a restrição creditícia gera sobre a credibilidade da parte interessada nos meios financeiros.

A probabilidade do direito, por sua vez, decorre também da crise econômica causada pela pandemia.

Com efeito, se, a teor do art. 393 do CC, o devedor não responde por prejuízos causados em decorrência de caso fortuito ou força maior (leia-se, encargos oriundos da mora e não obrigação principal), entendo justificável coibir medidas de coação, como protesto ou negativação.

No mais, de se notar que a tutela ora deferida não gera risco de irreversibilidade, podendo a parte contrária recorrer à via do ressarcimento, se for o caso.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, defiro, em parte, a tutela de urgência para:

- a) reduzir o aluguel nos meses de março e abril para a metade do mínimo mensal ajustado, atualizado e, a partir do mês de maio até o final do mês de outubro de 2020, o aluguel percentual (percentual de 6% do faturamento bruto), o qual não poderá ser inferior a 50% da contribuição mínima reajustável.
- b) suspender o pagamento do fundo de promoção, admitida, porém, a reavaliação da medida na forma da fundamentação e
- c) impedir a inserção de restrições perante os órgãos de proteção ao crédito decorrentes do contrato de locação objeto da ação por dívidas vencidas a partir de 18/3/2020.

Porque pautada em evento transitório, a presente decisão produzirá efeitos até 31/12/2020 (projeção do Decreto Legislativo n. 6/2020, em aplicação analógica), viável a prorrogação ou antecipação mediante requerimento fundamentado em fato novo.

Deixo de designar audiência de conciliação/mediação por força das orientações de isolamento social.

Cite-se para resposta e especificar(em) detalhadamente as provas que pretende(m) produzir, sob pena de presunção de veracidade dos fatos alegados, no prazo de 15 dias, a contar da juntada do AR/MP

Ultrapassado o prazo referido, intime(m)-se o(s) integrante(s) do polo ativo para manifestação sobre eventual resposta e documentos apresentados, bem como para especificação detalhada das provas que pretende(m) produzir, em 15 dias.

Expeça-se carta precatória, acaso necessário.

Intimem-se.

TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE Nº 5001404-31.2020.8.24.0139/SC -
 1ª Vara da Comarca de Porto Belo
 REQUERENTE: EL FORTIN CLUB LTDA
 REQUERIDO: NEUSA MARIA SILVIO
 REQUERIDO: EDEMIR NATALIO SILVINO

DESPACHO/DECISÃO

1- Ao apresentar o pedido principal, a parte autora formulou novo pedido de tutela de urgência, objetivando:

"[...] 1 suspender a obrigação de pagar decorrente do contrato de locação firmado pelas partes durante o período no qual a autora estiver proibida pelas normas municipais de explorar o imóvel locado para o exercício de sua atividade comercial;

[...] 2 reduzir temporariamente o valor devido a título de aluguel para o patamar de 10% (dez por cento) do valor do aluguel previsto originariamente no contrato, equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), para até oito meses após o fim do período no qual a autora estiver proibida pelas normas municipais de explorar o imóvel locado para o exercício de sua atividade comercial;

[...] 3 autorizar o pagamento diferido e parcelado dos aluguéis vincendos durante o período no qual a autora estiver proibida pelas normas municipais de explorar o imóvel locado para o exercício de sua atividade comercial, nos termos dos pedidos antecedentes" (evento 24, PET1).

Em seguida, os réus impugnaram o referido pedido, alegando que dependem da renda da locação, que as dificuldades financeiras enfrentadas pela parte autora não estão suficientemente comprovadas, e que há perigo de dano inverso caso o pleito antecipatório seja acolhido, pois, se isso ocorrer, estarão privados de auferir qualquer retribuição pelo oferecimento do bem à parte autora (evento 32, PET1).

Intimada a se manifestar, a parte autora se manifestou sobre a impugnação e aduziu que, diferentemente do alegado pelos réus, estes possuem diversos outros imóveis que lhes servem de renda e não necessitam exclusivamente dos alugueres do bem objeto do contrato em discussão para sua manutenção. Argumentou, ainda, os réus não terão condições de alugar o imóvel para outra pessoa, pois não será possível explorar comercialmente o bem, em razão das restrições impostas ao ramo de atuação da parte autora. No ensejo, formularam pedido de tutela provisória de evidência, fundado na tese de que a redução do aluguel devido é decorrência lógica da perda da utilidade do bem na atualidade (evento 36, RÉPLICA1).

Após, os autos vieram conclusos para deliberação.

É a síntese do ocorrido no processo até o momento.

Fundamento e decido.

Como visto anteriormente, a concessão da tutela de urgência requer a demonstração dos requisitos básicos elencados no art. 300 do Código de Processo Civil, a saber: a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Além disso, é preciso que a medida postulada seja passível de reversibilidade, consoante exegese do disposto no § 3º do dispositivo legal indigitado.

No que se refere à tutela de evidência,

o art. 311 do Código de Processo Civil dispõe nos seguintes termos:

"Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:

I - ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte;

II - as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documental e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante

III - se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa

IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente".

Em comentário ao tema em pauta, Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero lecionam que:

"O legislador procurou caracterizar a evidência do direito postulado em juízo capaz de justificar a prestação de 'tutela provisória' a partir das quatro situações arroladas no art. 311, CPC. O denominador comum capaz de amalgamá-las é a noção de defesa inconsistente. A tutela pode ser antecipada porque a defesa articulada pelo réu é inconsistente ou provavelmente o será. A tutela de evidência é fundada em cognição sumária e a sua decisão não é suscetível de coisa julgada.

[...] Como regra, a concessão da tutela de evidência depende do cotejo entre as posições jurídicas do autor e do réu no processo: é dessa comparação que será oriunda a noção de evidência. Isso porque a base da tutela da evidência está ligada ao oferecimento de defesa inconsistente – que normalmente pressupõe o seu exercício. Ocorre que em algumas situações o legislador desde logo presume que a defesa será inconsistente (art. 311, II e III, CPC). Nesses casos, em que a defesa provavelmente será inconsistente, o legislador admite a concessão de tutela de evidência liminarmente (art. 311, parágrafo único, CPC). Nos demais casos, a concessão de tutela da evidência só pode ocorrer depois da contestação" (Novo código de processo civil comentado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015 p. 322).

Pois, bem.

Em que pesem as alegações da parte autora, entendo que os pedidos de tutela provisória de urgência e evidência não merecem respaldo.

Como pontuado na decisão do evento 9, em que foi concedida em parte a tutela provisória de urgência pleiteada pela parte autora, é de conhecimento geral que a pandemia da COVID-19 exigiu do Poder Público a adoção de medidas extraordinárias para evitar a propagação da doença, dentre as quais se destacam a recomendação de isolamento social e a proibição de atividades comerciais consideradas não essenciais.

Também é notório o fato de que tais medidas tiveram impactos sociais significativos, notadamente quanto à limitação aos direitos fundamentais de liberdade de locomoção e de reunião de pessoas. Essas transformações afetaram diretamente o mercado, sobretudo nos setores da economia em que as atividades empresariais dependem da presença física dos indivíduos, como é o caso da realização de shows, festas, apresentações artísticas e eventos musicais, entre outras. É nessa seara, inclusive, que atua a parte autora.

Foi com base nessas considerações, somadas à possibilidade de revisão contratual em situações excepcionais de onerosidade excessiva e à aplicação dos princípios da continuidade dos contratos e da função social da empresa que o pedido emergencial foi deferido, inicialmente para albergar o período de março a maio de 2020. Frisou-se, na ocasião, que a questão poderia ser revisitada a qualquer tempo, tanto em razão da provisoriedade que é típica da técnica de antecipação processual em comento, como pela própria dinâmica das determinações estatais ligadas ao combate do novo coronavírus.

Desde então, o contexto geral da pandemia sofreu algumas alterações. Vários dos serviços considerados não essenciais tiveram sua execução permitida no Estado de

Santa Catarina, todavia não aquele desenvolvido pela parte autora. Nada obstante, já se percebe a mobilização do ramo da produção de eventos para realização de atividades similares por meio virtual, a exemplo de diversas apresentações transmitidas pela internet (como as inúmeras "lives" de artistas musicais realizadas nos últimos meses). Aliás, noto que essa via não veio a ser explorada pela parte autora, ao menos a princípio.

Por outro lado, o número de contaminados, internados e mortos pela COVID-19 aumentou consideravelmente nesse interregno. Segundo informações fornecidas no portal oficial do Governo Catarinense, atualmente, 70% (setenta por cento) das regiões do estado estão em situação de risco grave ou gravíssimo; mais de 80% (oitenta por cento) dos leitos hospitalares em UTIs estão ocupados; e o número de infectados já ultrapassou a marca de oitenta mil catarinenses, dos quais mais de um mil vieram a falecer (dados disponíveis no site: <https://www.coronavirus.sc.gov.br/>) As informações citadas alhures indicam que, infelizmente, essa situação sem precedentes ainda se prolongará por tempo indeterminado, quiçá, por vários meses, já que a imunização não acontece da noite para o dia e a vacina não está próxima de chegar. Isso significa que os reflexos socioeconômicos da pandemia serão ainda mais nefastos e atingirão diversas empresas e pessoas, muito provavelmente com negócios sendo fechados e indivíduos perdendo seus empregos.

A dura realidade deste momento histórico se revela ainda mais severa para o setor da economia em que está inserida a parte autora. A incerteza do retorno à normalidade das interações pessoais torna improvável que voltem a ser permitidos shows e eventos musicais presenciais em ambientes fechados até o final deste ano. Isso implica dizer que é muito difícil estabelecer o momento no qual a parte autora poderá retornar às suas atividades e, assim, retomar o pagamento dos alugueres discutidos no caso em testilha. Vale ressaltar, quanto ao ponto, que a parte autora não noticiou estar buscando outros meios de retomada das atividades, como, a título de ilustração, a realização de transmissão de eventos on-line.

Em termos práticos, não se está mais diante da hipótese de resguardar a permanência da parte autora no local em que já está instalada, mas, sim, de uma espécie de reserva do imóvel para uma futura e incerta retomada de sua atividade empresarial, sem o pagamento da contraprestação devida. No entanto, tal hipótese desvirtuaria completamente o pacto locatício, tal qual entabulado entre as partes.

É preciso destacar que discussão jurídica em apreço não está limitada à impossibilidade de pagamento dos alugueis, pela parte autora, por motivo de força maior; ou à necessidade de recebimento da remuneração, pelos réus, para garantia de sua manutenção. O ponto fulcral do debate instaurado é a possibilidade de manutenção do contrato de aluguel na situação extraordinária atual, uma vez que a modificação do negócio jurídico tem como fundamento viabilizar sua continuidade, consoante exegese dos arts. 478 e 479 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 478. 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.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Ocorre que, *in casu*, a modificação oferecida pela parte autora não permite a modificação equitativa das condições do contrato. Na realidade, a prorrogação da benesse concedida anteriormente apenas inverte a excessividade do ônus decorrente situação emergencial ora vivenciada, que passa a ser suportada integralmente pelos réus. O mesmo se aplica à redução do valor devido para o importe de 10% (dez por cento), que corresponde a uma parcela mínima do montante ajustado entre as partes. A continuidade do pacto se mostra inviável em tais condições. Não é justo, nem razoável autorizar que a parte autora permaneça no imóvel locado sem o pagamento da contraprestação devida aos réus, proprietários do bem. Mesmo que estes porventura tenham outras fontes de renda, não podem ser compelidos a aceitar que aquela utilize gratuitamente da coisa, ainda que provisoriamente, mormente porque a avença foi entabulada em caráter oneroso.

Outrossim, a impossibilidade de previsão do retorno das atividades da parte autora faz com que aumente ainda mais a onerosidade da suspensão ou redução do pagamento dos alugueis para os réus, em virtude da incerteza sobre quando serão ressarcidos pelo período em que não receberam contraprestação alguma - ou mesmo se de fato irão obter tal ressarcimento.

Cabe salientar, ainda, que caso os réus não tenham a quem alugar o imóvel se a parte autora vier a deixá-lo por não conseguir arcar com o pagamento dos alugueis, isso será consequência da opção daqueles, decorrente do exercício das faculdades inerentes à condição de proprietários (art. 1.228 do Código Civil). Obrigá-los a aceitar a presente situação, no entanto, colide com os direitos fundamentais à propriedade e à liberdade de escolha (art. 5º, *caput*, da Constituição Federal).

Pelo que foi elucidado, entendo não ser possível prorrogar os efeitos da tutela provisória concedida à parte autora no evento 9, tampouco acolher os pedidos subsidiários formulados nos eventos 24 e 30, diante da ausência da probabilidade do direito alegado. Ausência, esta, que também impede a concessão da tutela de evidência, que tem como pressuposto elementar a demonstração do *fumus boni iuris*, o que, reitero, não ocorre na situação em tablado.

Ante o exposto, ausentes os requisitos descritos nos arts. 300 e 311 do Código de Processo Civil, INDEFIRO o pedido de urgência.

2- Apresentado o pedido principal, deixo de designar audiência de conciliação, na medida em que a experiência demonstra que pouquíssimos são os casos em que a composição da lide ocorre no referido ato solene, quando em discussão a matéria em comento. Ademais, a audiência de conciliação, na prática, tem ocasionado o retardo na marcha processual, isso porque designada para data muito futura, na medida em que esta unidade jurisdicional é carente em estrutura (de pessoal e física).

Outrossim, a falta de designação de audiência de conciliação, initio litis, não impede a composição da lide por iniciativa das próprias partes, tampouco exclui a marcação do ato por este juízo em momento posterior.

3- Cite-se a parte ré, cujo prazo de resposta é o do art. 335, III, do Código de Processo Civil (conforme disposto no art. 303, § 1º, inciso III, do referido diploma legal).

4- Advirta-se a parte ré que a não apresentação de contestação importa no decreto de revelia e, em consequência, presumem-se verdadeiros os fatos narrados na petição inicial (art. 344 do CPC), salvo nas exceções legais (art. 345 do CPC).

5- Apresentadas reconvenção, questões preliminares ou fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado, intime-se a parte autora para manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias (arts. 343, § 1º, 350 e 351 do CPC).

6- Havendo na lide: i) interesse público ou social; ii) interesse de incapaz; ou iii) litígios coletivos pela posse de terra urbana ou rural, dê-se vista ao Ministério Público para manifestação, no prazo de 30 (trinta) dias (art. 178 do CPC).

7- Por fim, voltem autos conclusos para deliberação.

POSICIONAMENTOS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5017773-95.2021.8.24.0000/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA CLÁUDIA LAMBERT DE FARIA

AGRAVANTE: ADISER COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA

AGRAVADO: CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI
FLORIANÓPOLIS

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. DECISÃO QUE DEFERIU PARCIALMENTE OS PEDIDOS.

INSURGÊNCIA DA EMPRESA AUTORA

PRETENDIDA REDUÇÃO DE VALORES DOS ENCARGOS, PROPORCIONAL À QUEDA DO FATURAMENTO, SOB O ARGUMENTO DE ESTAR SOFRENDO COM OS EFEITOS DA PANDEMIA DE COVID-19. ART. 19 DA LEI N. 8.245/1991. RELATÓRIO DE VENDAS QUE DEMONSTRA BAIXA E POSTERIOR AUMENTO NO VALOR TOTAL. AGRAVADO QUE CONCEDEU DESCONTOS, REFERENTES AO ALUGUEL, FUNDO DE PROMOÇÃO E CONDOMÍNIO, REVELANDO CONDUTA COMPATÍVEL COM A BOA-FÉ CONTRATUAL E SUFICIENTE PARA REEQUILIBRAR O CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE DE A LOCADORA ARCAR SOZINHA COM OS PREJUÍZOS DO ISOLAMENTO. ADEMAIS, COMÉRCIO VAREJISTA QUE COMEÇA A DAR SINAIS ROBUSTOS DE RECUPERAÇÃO, COM ESTÍMULO À RETOMADA DAS VENDAS, DIANTE DO AVANÇO DA VACINAÇÃO NO PAÍS. REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC NÃO PREENCHIDOS.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, mantendo o deferimento parcial da tutela provisória, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 07 de dezembro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5017167-04.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR RICARDO FONTES

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO CIVIL PRO-INDIVISO DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU

AGRAVADO: LMF ARTIGOS EM COURO E VESTUÁRIO LTDA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE DEFERIU O PEDIDO LIMINAR.

INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO IMPOSSIBILIDADE DE REDUÇÃO DO ALUGUEL REQUERIDO QUE JÁ NEGOCIOU O VALOR DOS ALUGUERES DEVIDOS, DURANTE O PERÍODO DE PANDEMIA. ACOLHIMENTO. OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES E DA FORÇA VINCULANTE DO CONTRATO (PACTA SUNT SERVANDA). TEORIA DA IMPREVISÃO (ART. 317 DO CC). INAPLICABILIDADE. VANTAGEM EXCESSIVA DOS LOCADORES EM DETRIMENTO DE EXCESSIVA ONEROSIDADE AOS LOCATÁRIOS NÃO EVIDENCIADA. EFEITOS DA PANDEMIA QUE ATINGEM AMBAS AS PARTES CONTRATANTES. REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC NÃO DEMONSTRADOS. PROBABILIDADE DO DIREITO AUSENTE. DECISÃO REFORMADA.

"[...] MESMO NO CONTEXTO ATUAL DA PANDEMIA COVID-19, EM QUE TODA A SOCIEDADE SOFRE OS IMPACTOS NA ÁREA DA SAÚDE, BEM COMO NO SETOR SOCIAL E ECONÔMICO, É NECESSÁRIA A DEMONSTRAÇÃO NÃO APENAS DE QUE QUEM PRETENDE A REVISÃO DO CONTRATO ESTEJA SOFRENDO SÉRIOS PREJUÍZOS FINANCEIROS, MAS TAMBÉM DE QUE A PARTE CONTRÁRIA ESTEJA SE BENEFICIANDO DA SITUAÇÃO.

OS EFEITOS ADVERSOS DA PANDEMIA ATINGEM A TODOS, ISTO É, NUMA RELAÇÃO CONTRATUAL AFETAM TANTO O CONTRATANTE, QUANTO O CONTRATADO, E NÃO SE DEVE REVISAR AS OBRIGAÇÕES DE UMA PARTE EM DETRIMENTO DA OUTRA, AINDA MAIS EM SEDE LIMINAR, SEM PROVA EFETIVA DE QUE APENAS UM DOS ENVOLVIDOS ESTEJA ENFRENTANDO PREJUÍZOS DECORRENTES DA CRISE. A MELHOR SOLUÇÃO, TAMBÉM EM CASOS ASSIM, É A COMPOSIÇÃO EXTRAJUDICIAL." (AI N. 5030137-36.2020.8.24.0000, DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA, REL. LUIZ CÉZAR MEDEIROS, QUINTA CÂMARA DE DIREITO CIVIL, J. 17-11-2020).
RECURSO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.
Florianópolis, 07 de dezembro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5041375-18.2021.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR RICARDO FONTES

AGRAVANTE: EDEMIR NATALIO SILVINO

AGRAVANTE: NEUSA MARIA SILVIO

AGRAVADO: EL FORTIN CLUB LTDA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DEFERIU A REDUÇÃO DOS LOCATÍCIOS EM RAZÃO DA PANDEMIA DO COVID-19 ATÉ OUTUBRO/2021. RECURSO DOS LOCADORES. MATÉRIA JÁ APRECIADA EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. OCASIÃO EM QUE FOI ESTABELECIDO DESCONTO DOS ALUGUÉIS ATÉ MARÇO/2021. PRORROGAÇÃO. INVIABILIDADE. CONTEXTO FÁTICO INALTERADO. LOCADORES QUE TAMBÉM SUPORTAM REFLEXOS DA PANDEMIA. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, dar provimento ao recurso para reformar a decisão agravada e manter a redução dos valores dos aluguéis somente até o mês de março/2021, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.
Florianópolis, 07 de dezembro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5027434-35.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR FERNANDO CARIONI

AGRAVANTE: JOAO EDUARDO MORITZ NETO

AGRAVADO: ALMERI MARIA RAMOS ALVES

AGRAVADO: METROPOLIS SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REVISIONAL DE ALUGUEL. TUTELA DE URGÊNCIA. PEDIDO DE ISENÇÃO DOS 25 (VINTE E CINCO) DIAS EM QUE

O ESTABELECIMENTO PERMANECEU FECHADO E REDUÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO A PARTIR DE MARÇO/2020 ATÉ O AJUIZAMENTO DA DEMANDA. PANDEMIA POR CONTA DO COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO E DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. REQUISITOS NÃO SATISFEITOS. DECISÃO DE REVISÃO PARCIAL MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

"Mesmo no contexto atual da pandemia COVID-19, em que toda a sociedade sofre os impactos na área da saúde, bem como no setor social e econômico, é necessária a demonstração não apenas de que quem pretende a revisão do contrato esteja sofrendo sérios prejuízos financeiros, mas também de que a parte contrária esteja beneficiando-se da situação. Os efeitos adversos da pandemia atingem a todos, isto é, numa relação locatícia afetam tanto o locatário, quanto o locador, e não se deve revisar as obrigações de uma parte em detrimento da outra, ainda mais em sede liminar, sem prova efetiva de que apenas um dos envolvidos esteja enfrentando prejuízos decorrentes da crise. A melhor solução, também em casos assim, é a composição extrajudicial" (TJSC, AI n. 5011978-45.2020.8.24.0000, rel. Des. Luiz César Medeiros, j. em 1º-9-2020).

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Florianópolis, 30 de novembro de 2021.

APELAÇÃO Nº 5002809-12.2020.8.24.0072/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR RUBENS SCHULZ

APELANTE: CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION OUTLET SANTA CATARINA (RÉU)

APELADO: CIA. HERING (AUTOR)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL C/C TUTELA DE URGÊNCIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. PRETENSÃO REFORMA DA SENTENÇA, SOB O ARGUMENTO DE INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO COMO FUNDAMENTO PARA POSTULAR A REVISÃO DO ALUGUEL. TESE RECHAÇADA. SITUAÇÃO QUE CARACTERIZA FATO NOTÓRIO. IMPACTOS NEGATIVOS NA ECONOMIA LOCAL DERIVADOS DO ATO GOVERNAMENTAL QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES COMERCIAIS EM *SHOPPING CENTER*, TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE ISOLAMENTO SOCIAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 17 E 19 DA LEI DE LOCAÇÕES, EM INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA COM OS ARTIGOS 317 E 478 DO CÓDIGO CIVIL. CONFIGURAÇÃO DA INVIABILIDADE FINANCEIRA DA LOCATÁRIA EM ARCAR COM A TOTALIDADE DOS CUSTOS DA LOCAÇÃO. ADEMAIS, REDUÇÃO (PROVISÓRIA) COM TEMPO DETERMINADO DE DURAÇÃO. SENTENÇA PRESERVADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, fixando honorários recursais, nos termos da fundamentação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Florianópolis, 27 de outubro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5017790-68.2020.8.24.0000/SC**RELATOR:** DESEMBARGADOR MONTEIRO ROCHA**AGRAVANTE:** VIA VAREJO S/A**AGRAVADO:** NORMA PAGLIOSA VALENTI**EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA EM CARÁTER ANTECEDENTE - CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DO ALUGUEL OU REDUÇÃO DO PREÇO - TUTELA ANTECIPADA INDEFERIDA EM 1º GRAU - INSURGÊNCIA DA INQUILINA - APLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - PANDEMIA DECORRENTE DO COVID 19 - INTERVENÇÃO JUDICIAL NO CONTRATO PARA SUSPENDER O PAGAMENTO DO ALUGUEL OU PARA ALTERAR O SEU PREÇO - MEDIDA EXCEPCIONAL - PRESERVAÇÃO DOS AJUSTES LIVREMENTE PACTUADOS ENTRE AS PARTES - PRESSUPOSTOS DO ART. 300 DO CPC - INDEMONSTRAÇÃO - TUTELA ANTECIPADA INDEFERIDA - DECISÃO MANTIDA - RECURSO IMPROVIDO.

Indemonstrados, concomitantemente, o *fumus boni iuris* - aplicabilidade da teoria da imprevisão decorrente do atual cenário de pandemia para suspender a obrigação locatícia ou revisar o preço do contrato -, e o *periculum in mora* - perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo -, é revogada a tutela de urgência.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 07 de outubro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5035908-92.2020.8.24.0000/SC**RELATOR:** DESEMBARGADOR RICARDO FONTES**AGRAVANTE:** DANA BIJU BIJUTERIAS EIRELI**AGRAVADO:** CONSORCIO CONTINENTE PARK SHOPPING**AGRAVADO:** G. C. PARTICIPACOES S.A.**EMENTA**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU QUE INDEFERIU O PEDIDO LIMINAR.

INSURGÊNCIA DA REQUERENTE. PRETENSÃO DE MINORAÇÃO DO VALOR DOS ALUGUÉIS, OU, SUBSIDIARIAMENTE, DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO DEVIDOS DURANTE O PERÍODO DE PANDEMIA DE COVID-19. INVIABILIDADE. OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES E DA FORÇA VINCULANTE DO CONTRATO (PACTA SUNT SERVANDA). TEORIA DA IMPREVISÃO (ART. 317 DO CC). INAPLICABILIDADE. VANTAGEM EXCESSIVA DOS LOCADORES EM DETRIMENTO DE EXCESSIVA ONEROSIDADE AOS LOCATÁRIOS NÃO EVIDENCIADA. EFEITOS DA PANDEMIA QUE ATINGEM AMBAS AS PARTES CONTRATANTES. REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC NÃO DEMONSTRADOS. PROBABILIDADE DO DIREITO AUSENTE. DECISÃO MANTIDA.

"3 MESMO NO CONTEXTO ATUAL DA PANDEMIA COVID-19, EM QUE TODA A SOCIEDADE SOFRE OS IMPACTOS NA ÁREA DA SAÚDE, BEM COMO NO SETOR SOCIAL E ECONÔMICO, É NECESSÁRIA A DEMONSTRAÇÃO NÃO APENAS DE QUE QUEM PRETENDE A REVISÃO DO CONTRATO ESTEJA SOFRENDO SÉRIOS PREJUÍZOS FINANCEIROS, MAS TAMBÉM DE QUE A PARTE CONTRÁRIA ESTEJA SE BENEFICIANDO DA SITUAÇÃO.

OS EFEITOS ADVERSOS DA PANDEMIA ATINGEM A TODOS, ISTO É, NUMA RELAÇÃO CONTRATUAL AFETAM TANTO O CONTRATANTE, QUANTO O CONTRATADO, E NÃO SE DEVE REVISAR AS OBRIGAÇÕES DE UMA PARTE EM DETRIMENTO DA OUTRA, AINDA MAIS EM SEDE LIMINAR, SEM PROVA EFETIVA DE QUE APENAS UM DOS ENVOLVIDOS ESTEJA ENFRENTANDO PREJUÍZOS DECORRENTES DA CRISE. A MELHOR SOLUÇÃO, TAMBÉM EM CASOS ASSIM, É A COMPOSIÇÃO EXTRAJUDICIAL." (AI N. 5030137-36.2020.8.24.0000, DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA, REL. LUIZ CÉZAR MEDEIROS, QUINTA CÂMARA DE DIREITO CIVIL, J. 17-11-2020).
RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.
Florianópolis, 28 de setembro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5028772-44.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR FLAVIO ANDRE PAZ DE BRUM

AGRAVANTE: SILMARA APARECIDA CASANOVA ARALDI

ADVOGADO: MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS (OAB SC021685)

ADVOGADO: PRICILA MOREIRA (OAB SC044361)

AGRAVADO: DILSOMAR GIACOMELLI

ADVOGADO: EDENILZA GOBBO (OAB SC013241)

ADVOGADO: DANIEL ANTONIO CUNICO (OAB SC031530)

ADVOGADO: ROBERTO JOSE SANTOS DE OLIVEIRA JUNIOR (OAB SC058502)

ADVOGADO: LUCAS PICHETTI TRENTO (OAB SC047703)

AGRAVADO: HABITETO ADMINISTRADORA DE BENS HOLDING LTDA

ADVOGADO: EDENILZA GOBBO (OAB SC013241)

ADVOGADO: DANIEL ANTONIO CUNICO (OAB SC031530)

ADVOGADO: ROBERTO JOSE SANTOS DE OLIVEIRA JUNIOR (OAB SC058502)

ADVOGADO: LUCAS PICHETTI TRENTO (OAB SC047703)

EMENTA

AGRAVO INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA. DEFENDIDA A IMPOSSIBILIDADE DO PAGAMENTO DO VALOR TOTAL DO ALUGUEL. LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL. SETOR DE TURISMO QUE SOFREU FORTES RESTRIÇÕES. SITUAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E IMPREVISÍVEL DECORRENTE DA PANDEMIA DE COVID-19 QUE AUTORIZA, EXCEPCIONALMENTE, A REDUÇÃO DO ALUGUEL NO IMPORTE DE 30% POR PRAZO DETERMINADO. INTELIGÊNCIA DO ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL. INSURGÊNCIA PARCIALMENTE ACOLHIDA NO PONTO. PEDIDO DE ABSTENÇÃO DE INSCRIÇÃO/EXCLUSÃO DO NOME DA RECORRENTE DOS CADASTROS RESTRITIVOS. INSUBSISTÊNCIA.

LOCADOR QUE TAMBÉM SUPORTA OS REFLEXOS DA PANDEMIA DE COVID-19. INADIMPLEMENTO QUE NÃO PODE SER FOMENTADO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO.

RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 1ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, confirmando a antecipação da tutela recursal, nos termos da fundamentação. Prejudicado o Agravo Interno, porquanto visava a reapreciação da decisão constante no evento 11, cujo mérito foi agora analisado, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 02 de setembro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5021008-70.2021.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR RAULINO JACÓ BRUNING

AGRAVANTE: CONSORCIO EMPREENDEDOR DO I FASHION OUTLET SANTA CATARINA

AGRAVADO: INDUSTRIA E COMERCIO DE CONFECÇÕES LA MODA LTDA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. DECISÃO DE MINORAÇÃO DO VALOR DO ENCARGO LOCATÍCIO. RECURSO DO DEMANDADO. 1. TENCIONADA PRESERVAÇÃO DO ALUGUEL EM SEU MONTANTE ORIGINAL. SITUAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E IMPREVISÍVEL DA PANDEMIA DE COVID-19 QUE NÃO JUSTIFICA A OCUPAÇÃO DO IMÓVEL SOB CONTRAPRESTAÇÃO DIMINUTA. ONEROSIDADE EXCESSIVA DO LOCADOR INCABÍVEL. IMPERIOSA MANUTENÇÃO DO VALOR DA PRESTAÇÃO DEVIDA. LOCATÁRIA QUE ATUA NO COMÉRCIO VAREJISTA DE ARTIGOS FEMININOS E É REFERÊNCIA NO SEGMENTO. 2. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 1ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, a fim de retornar a obrigação locatícia ao montante outrora estipulado em contrato, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 19 de agosto de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5016039-12.2021.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR RUBENS SCHULZ

AGRAVANTE: PORTFOLIO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE: ZATTA ADMINISTRADORA LTDA

AGRAVADO: CASSIO RAFAEL CANSI & CIA LTDA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. TUTELA DE URGÊNCIA. DEFERIMENTO. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ.

ARGUIDA A INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO COMO FUNDAMENTO PARA POSTULAR A SUSPENSÃO DA COBRANÇA DOS DÉBITOS DERIVADOS DA LOCAÇÃO. FATO NOTÓRIO. IMPACTOS NEGATIVOS NA ECONOMIA LOCAL DERIVADOS DO ATO GOVERNAMENTAL QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES COMERCIAIS DE DIVERSOS SEGMENTOS. LOCATÁRIA, PESSOA JURÍDICA, CUJO OBJETO É TRANSPORTE E LOGÍSTICA. CELEBRAÇÃO DE PACTO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DE GALPÃO PARA DEPÓSITO E PÁTIO DE ESTACIONAMENTO DURANTE O CURSO DAS MEDIDAS RESTRITIVAS. AUSÊNCIA DA DEMONSTRAÇÃO DA IMPREVISIBILIDADE DOS EFEITOS ECONÔMICOS. VEROSSIMILHANÇA INDEMONSTRADA. INDEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA QUE SE IMPÕE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento para reformar o interlocutório na origem, indeferindo a tutela de urgência, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgamento. Florianópolis, 19 de agosto de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5029970-82.2021.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR LUIZ CÉZAR MEDEIROS

AGRAVANTE: EMPRESA DE CINEMAS ARCOPLEX LTDA.

ADVOGADO: ROBERTO SUAREZ SALDANHA (OAB RS032249)

AGRAVADO: ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA

ADVOGADO: MAICON RODRIGUES CRISTIANO (OAB SC051364)

EMENTA

CIVIL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19 - REAJUSTE DO CONTRATO POR INTERVENÇÃO JUDICIAL - DESCABIMENTO - REQUISITOS NÃO SATISFEITOS

1 Consoante o disposto no art. 478 do Código Civil, "*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*".

2 A intervenção judicial em contrato privado é medida excepcional, admitida em situações específicas e devidamente comprovadas. A teoria da imprevisão constitui-se em fundamento que autoriza a relativização do *pacta sunt servanda* e, pois, a mitigação da vontade contratual, mas exige a demonstração clara de que um fato absolutamente imprevisível tenha sido suficiente para deixar um dos contratantes em situação de onerosidade excessiva, enquanto a parte contrária passa a se beneficiar de extrema vantagem.

3 Mesmo no contexto atual da pandemia COVID-19, em que toda a sociedade sofre os impactos na área da saúde, bem como no setor social e econômico, é necessária a demonstração não apenas de que quem pretende a revisão do contrato esteja sofrendo sérios prejuízos financeiros, mas também de que a parte contrária esteja beneficiando-se da situação.

Os efeitos adversos da pandemia atingem a todos, isto é, numa relação contratual afetam tanto o contratante, quanto o contratado, e não se deve revisar as obrigações de uma parte em detrimento da outra, ainda mais em sede liminar, sem prova efetiva de que apenas um dos envolvidos esteja enfrentando prejuízos decorrentes da crise. A melhor solução, também em casos assim, é a composição extrajudicial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso, negar-lhe provimento e, por fim, autorizar a quitação das despesas inerentes ao reclamo somente ao final do processo em primeiro grau de jurisdição, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.
Florianópolis, 10 de agosto de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5032058-30.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR RAULINO JACÓ BRUNING

AGRAVANTE: ERIKA ALVES BEZERRA

AGRAVADO: VAN GOGH INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. DECISÃO DE INDEFERIMENTO DO PLEITO DE REDUÇÃO DO VALOR DO ENCARGO LOCATÍCIO. RECURSO DA DEMANDANTE. 1. PROPALADA A IMPOSSIBILIDADE DE ADIMPLEMENTO DOS VALORES MENSAIS. SITUAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E IMPREVISÍVEL DA PANDEMIA DE COVID-19 QUE NÃO JUSTIFICA A OCUPAÇÃO DO IMÓVEL SOB O PAGAMENTO DE QUANTIA IRRISÓRIA. ONEROSIDADE EXCESSIVA DO LOCADOR INCABÍVEL. JUSTA DIVISÃO DOS PREJUÍZOS ENTRE OS CONTRATANTES PARA O ALCANCE DE NOVO EQUILÍBRIO DO NEGÓCIO JURÍDICO. REDUÇÃO DO IMPORTE DA PRESTAÇÃO AO MONTANTE CORRESPONDENTE A 70% DO VALOR ORIGINAL. 2. PEDIDO DE CONCESSÃO DO BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. HIPOSSUFICIÊNCIA NÃO COMPROVADA NESTA INSTÂNCIA. INDEFERIMENTO QUE SE IMPÕE. RECOLHIMENTO DAS CUSTAS AO FINAL DO PROCEDIMENTO. 3. TENCIONADA ABSTENÇÃO DA SUA INSCRIÇÃO EM ÓRGÃO RESTRITIVO DE CRÉDITO. ARGUMENTO QUE DEVE SER APRESENTADO AO JUÍZO *A QUO*, SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. NÃO CONHECIMENTO DO PONTO. 4. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 1ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer em parte do recurso e, nesta extensão, dar-lhe parcial provimento, a fim de: a) fixar a obrigação da locatária em 70% do valor mensal original do aluguel, determinando-se que tal decréscimo perdure até que a região em que se localiza a autora alcance a cor amarela, de acordo com a classificação do mapa de risco de Santa Catarina; e b) autorizar o pagamento das custas somente ao final da demanda, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.
Florianópolis, 05 de agosto de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5027593-75.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR SELSO DE OLIVEIRA

AGRAVANTE: RF SILVA PEREZ & CIA LTDA

AGRAVADO: CONDOMINIO CIVIL PRO-INDIVISO DO BALNEARIO CAMBORIU SHOPPING

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA EM QUE A AUTORA BUSCOU A ISENÇÃO INTEGRAL DO PAGAMENTO DO ALUGUEL, CONDOMÍNIO E FUNDO DE PROMOÇÃO, E, SUCESSIVAMENTE, UM ABATIMENTO DE 50% DE SUAS OBRIGAÇÕES, OU, COMO ÚLTIMA HIPÓTESE, REDUÇÃO DE 20% DO VALOR DO ALUGUEL.

RECURSO DA AUTORA.

INSISTÊNCIA NOS DESCONTOS DE SUAS OBRIGAÇÕES PARA COM O AGRAVADO. INSUBSISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS HÁBEIS A COMPROVAR A ALEGADA DRÁSTICA REDUÇÃO DO FATURAMENTO EM DECORRÊNCIA DA SITUAÇÃO EXCEPCIONAL OCASIONADA PELAS MEDIDAS ADOTADAS PARA O COMBATE À PROPAGAÇÃO DO CORONAVÍRUS. ELEMENTOS QUE ATESTAM QUE AS DIFICULDADES FINANCEIRAS JÁ OCORRIAM ANTERIORMENTE À PANDEMIA. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO. PRESSUPOSTOS NÃO PREENCHIDOS. PRECEDENTE DESTA TRIBUNAL. DECISÃO MANTIDA.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 4ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 10 de junho de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5025023-19.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR ANDRÉ LUIZ DACOL

AGRAVANTE: CONSORCIO CONTINENTE PARK SHOPPING

ADVOGADO: EDUARDO BARBATO CORTES (OAB SC051468)

ADVOGADO: MARIA ELIZA LANDI (OAB SP208262)

AGRAVADO: CARLOS ALBERTO TOMAZ DE AQUINO

ADVOGADO: MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS (OAB SC021685)

ADVOGADO: MARIANE NEUHAUS COLIN (OAB SC045244)

AGRAVADO: NONIE RIBEIRO

ADVOGADO: MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS (OAB SC021685)

ADVOGADO: MARIANE NEUHAUS COLIN (OAB SC045244)

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. LOCAÇÃO COMERCIAL. INTERLOCUTÓRIO QUE DEFERIU EM PARTE A TUTELA DE URGÊNCIA REQUERIDA PARA REDUZIR O VALOR DO ALUGUEL. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ.

ALEGADA INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO. INSUBSISTÊNCIA. LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTER*. EVIDENTE REDUÇÃO NO FATURAMENTO DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL (RESTAURANTE) EM RAZÃO DOS EFEITOS DA PANDEMIA DE COVID-19. CIRCUNSTÂNCIA EXTRAORDINÁRIA. CARÁTER EXCEPCIONAL DA INTERVENÇÃO JUDICIAL NA RELAÇÃO NEGOCIAL. RATEIO DOS PREJUÍZOS ENTRE AS PARTES ADEQUADAMENTE PROCEDIDO. DECISÃO MANTIDA.

AGRAVO INTERNO. INDEFERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. JULGAMENTO DO MÉRITO DO

INCONFORMISMO. SUPERVENIENTE PERDA DE OBJETO. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 6ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, a) negar provimento ao recurso; b) não conhecer do agravo interno, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 08 de junho de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5046510-45.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR MARCUS TULIO SARTORATO

AGRAVANTE: CONSORCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING

AGRAVADO: BOWLING BLU LTDA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. INTERLOCUTÓRIO QUE DEFERIU EM PARTE O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA REDUZIR O ALUGUEL MENSAL E A BASE DE CÁLCULO DO FUNDO DE PROMOÇÃO. INCONFORMISMO DO RÉU. ALEGADA A OCORRÊNCIA DE DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL EM RAZÃO DA DIMINUIÇÃO DOS ALUGUÉIS. TESE DE QUE O SHOPPING TAMBÉM SOFRE PREJUÍZOS DECORRENTES DOS EFEITOS DA PANDEMIA DE COVID-19. SUBSISTÊNCIA. AFASTAMENTO COMPLETO DA APLICAÇÃO DO "CUSTO TOTAL DE OCUPAÇÃO MÍNIMO MENSAL" PREVISTO CONTRATUALMENTE QUE NÃO SE MOSTROU INTEIRAMENTE JUSTO E PROPORCIONAL. MEDIDA QUE PRATICAMENTE ISENTARIA A LOCATÁRIA DO PAGAMENTO DE ALUGUEL EM ALGUNS MESES DE 2020. DESEQUILÍBRIO UTILIZADO COMO FUNDAMENTO PARA A REVISÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO QUE NÃO PODE SER ANALISADO APENAS SOB A ÓTICA DE UMA DAS PARTES, MAS SIM DE AMBAS. DEFERIMENTO PARCIAL DA TUTELA PRETENDIDA, TÃO SOMENTE PARA REDUZIR O "CUSTO TOTAL DE OCUPAÇÃO MÍNIMO MENSAL" PARA O VALOR DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) PELO PERÍODO DE 01.03.2020 A 31.12.2020, MANTENDO-SE INCÓLUMES AS DEMAIS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SOLUÇÃO QUE PERMITE A MITIGAÇÃO DOS PREJUÍZOS SOFRIDOS PELA PARTE AUTORA SEM, POR OUTRO LADO, ONERAR EXCESSIVAMENTE A RÉ. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

AGRAVO INTERNO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEFERE PARCIALMENTE O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL PRETENDIDA PELO AGRAVANTE. MÉRITO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO JULGADO NESTA SESSÃO. CONSEQUENTE PERDA DO OBJETO DA PRESENTE INSURGÊNCIA. NÃO CONHECIMENTO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, dar provimento parcial ao recurso, tão somente para determinar a redução do Custo Total de Ocupação mínimo mensal para o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pelo período de 01.03.2020 a 31.12.2020, mantendo-se incólumes as demais cláusulas contratuais e, por conseguinte, não conhecer do agravo interno, porquanto prejudicado, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 11 de maio de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5001098-57.2021.8.24.0000/SC
RELATOR: DESEMBARGADOR LUIZ CÉZAR MEDEIROS
AGRAVANTE: GISELA PEREIRA OLIVEIRA HEMMER (SUCESSOR)
ADVOGADO: KARLO KOITI KAWAMURA (OAB SC012025)
ADVOGADO: JOÃO HENRIQUE CARVALHO ORSSATTO (OAB SC031331)
ADVOGADO: GREGORY DE OLIVEIRA (OAB SC032006)
ADVOGADO: GABRIEL FELIPE MARTINS (OAB SC055325)
AGRAVANTE: BRUNO PEREIRA OLIVEIRA HEMMER (SUCESSOR)
ADVOGADO: KARLO KOITI KAWAMURA (OAB SC012025)
ADVOGADO: JOÃO HENRIQUE CARVALHO ORSSATTO (OAB SC031331)
ADVOGADO: GREGORY DE OLIVEIRA (OAB SC032006)
ADVOGADO: GABRIEL FELIPE MARTINS (OAB SC055325)
AGRAVANTE: ARTHUR PEREIRA OLIVEIRA HEMMER (SUCESSOR)
ADVOGADO: KARLO KOITI KAWAMURA (OAB SC012025)
ADVOGADO: JOÃO HENRIQUE CARVALHO ORSSATTO (OAB SC031331)
ADVOGADO: GREGORY DE OLIVEIRA (OAB SC032006)
ADVOGADO: GABRIEL FELIPE MARTINS (OAB SC055325)
AGRAVADO: ANDREIA REGIS MAINCHEIN
ADVOGADO: MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS (OAB SC021685)
ADVOGADO: MARIANE NEUHAUS COLIN (OAB SC045244)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL - JUSTIÇA GRATUITA - CONCESSÃO À PARTE AUTORA - IMPUGNAÇÃO PELA PARTE RÉ - PROVA DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS - INEXISTÊNCIA - ENCARGO DO IMPUGNANTE - BENEFÍCIO MANTIDO

Convencendo-se o Magistrado acerca da alegada hipossuficiência financeira da autora e, pois, concedendo o benefício da gratuidade judiciária, é cabível a impugnação pela parte contrária, a quem compete, no entanto, "*o ônus de provar que o beneficiário não mais ostenta a qualidade de necessitado, requerendo a revogação do benefício*" (JUNIOR, Nelson Nery; Nery, Rosa Maria de Andrade. Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. p. 479).

CIVIL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19 - REAJUSTE DO CONTRATO POR INTERVENÇÃO JUDICIAL - DESCABIMENTO - REQUISITOS NÃO SATISFEITOS

1 Consoante o disposto no art. 478 do Código Civil, "*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*".

2 A intervenção judicial em contrato privado é medida excepcional, admitida em situações específicas e devidamente comprovadas. A teoria da imprevisão constitui-se em fundamento que autoriza a relativização do *pacta sunt servanda* e, pois, a mitigação da vontade contratual, mas exige a demonstração clara de que um fato absolutamente imprevisível tenha sido suficiente para deixar um dos contratantes em situação de onerosidade excessiva, enquanto a parte contrária passa a se beneficiar de extrema vantagem.

3 Mesmo no contexto atual da pandemia COVID-19, em que toda a sociedade sofre os impactos na área da saúde, bem como no setor social e econômico, é necessária a demonstração não apenas de que quem pretende a revisão do contrato

esteja sofrendo sérios prejuízos financeiros, mas também de que a parte contrária esteja beneficiando-se da situação.

Os efeitos adversos da pandemia atingem a todos, isto é, numa relação contratual afetam tanto o contratante, quanto o contratado, e não se deve revisar as obrigações de uma parte em detrimento da outra, ainda mais em sede liminar, sem prova efetiva de que apenas um dos envolvidos esteja enfrentando prejuízos decorrentes da crise. A melhor solução, também em casos assim, é a composição extrajudicial.

PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO INTERNO - DECISÃO QUE DEFERIU PARCIALMENTE O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL - INSURGÊNCIA DA PARTE AGRAVADA - JULGAMENTO DO CORRESPONDENTE AGRAVO DE INSTRUMENTO - PERDA DO OBJETO

O julgamento do agravo de instrumento, em relação ao qual se pretendia reformar a decisão que deferiu parcialmente o pedido de antecipação da tutela recursal pela via do agravo interno, implica a extinção deste último reclamo pela perda do objeto.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento para, confirmando a liminar concedida por meio da decisão lançada no ev. 7, determinar a redução provisória dos aluguéis devidos pela autora/agravada para 70% do valor total do contrato, com vigência a contar do primeiro aluguel vencido após a data da citação dos réus/agravantes, válida pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar de 21.1.2021, com a ressalva exposta na fundamentação, e, por fim, julgar prejudicado o agravo interno interposto pela agravada, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Florianópolis, 11 de maio de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5004195-65.2021.8.24.0000/SC

PROCESSO ORIGINÁRIO: Nº 5013362-32.2020.8.24.0036/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR JOÃO BATISTA GÓES ULYSSÉA

AGRAVANTE: TSC JARAGUA DO SUL GARDEN SHOPPING S/A

ADVOGADO: HUMBERTO ROSSETTI PORTELA (OAB MG091263)

AGRAVADO: AYANA SOPHIE MODA FEMININA EIRELI

ADVOGADO: MAIARA DO ROSARIO BELLETTINI (OAB SC055660)

ADVOGADO: VINICIUS FERNANDES ZAVADNIAK (OAB SC040550)

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. PEDIDO DE SUSPENSÃO DE ALUGUERES. DECISÃO CONCEDENDO PARCIALMENTE A TUTELA DE URGÊNCIA. REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL. RECURSO DA RÉ. REQUISITOS DO ART. 300 CONFIGURADOS. PANDEMIA DE COVID-19. FECHAMENTO E RESTRIÇÃO DE FUNCIONAMENTO DE SHOPPING CENTERS. AUTORA INQUILINA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. ADEQUAÇÃO DOS VALORES DO ALUGUEL MENSAL. REDUÇÃO QUE SE IMPÕE. PRAZO DETERMINADO. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISIBILIDADE. ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. RECURSO DESPROVIDO.

É viável a correção judicial, a pedido da parte interessada, que fique assegurado o valor real da respectiva prestação, quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da parcela devida e o do momento de sua execução.

Incontroverso, da pandemia do coronavírus, que as atividades comerciais que envolve os litigantes tenham sido afetadas por ordem de fechamento, seguidas de restrições de funcionamento dos *shoppings centers* no Estado, para controle de disseminação do vírus, afetando de forma mais acentuada o faturamento da parte

autora (locatária) diante da parte ré (locadora), tem-se como preenchidos os requisitos à concessão da tutela de urgência e redução dos valores dos alugueres por prazo determinado.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento para manter inalterada a decisão que concedeu a tutela de urgência à parte autora, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 22 de abril de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5037508-51.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR MARCUS TULIO SARTORATO

AGRAVANTE: ROGER DIENSTMANN FUJIHARA SUSHI EIRELI

AGRAVADO: CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI
FLORIANOPOLIS

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. INTERLOCUTÓRIO QUE CONCEDEU EM PARTE A TUTELA PARA REDUZIR O ALUGUEL PARA PORCENTAGEM DO FATURAMENTO BRUTO MENSAL. INSURGÊNCIA DA AUTORA. PEDIDO DE ISENÇÃO DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS, FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA E 13ª PARCELA DO ALUGUEL, ALÉM DE COBRANÇA PROPORCIONAL DO CONDOMÍNIO PELOS DIAS DE ABERTURA, ENQUANTO PERDURAREM OS EFEITOS DAS AÇÕES ADOTADAS PARA MITIGAR A PROPAGAÇÃO DO VÍRUS SARS-COV-2 CAUSADOR DA PANDEMIA DE COVID-19. MEDIDAS PLEITEADAS INCABÍVEIS, A DESPEITO DA EXCEPCIONALIDADE VIVENCIADA. INTERVENÇÃO JUDICIAL NAS RELAÇÕES NEGOCIAIS PRIVADAS EM CARÁTER EXCEPCIONAL. REVISÃO CONTRATUAL OPERADA QUE JÁ RESTABELECE O EQUILÍBRIO ECONÔMICO DO CONTRATO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

AGRAVO INTERNO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE INDEFERE O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE. MÉRITO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO JULGADO NESTA SESSÃO. CONSEQUENTE PERDA DO OBJETO DA PRESENTE INSURGÊNCIA. NÃO CONHECIMENTO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso e, por conseguinte, não conhecer do agravo interno, porquanto prejudicado, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 20 de abril de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5017338-58.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS

AGRAVANTE: BEATRIZ LEMSER DIAS

AGRAVADO: BROOKLYN EMPREENDIMENTOS S/A.

AGRAVADO: ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO (*SHOPPING CENTER*), BASEADA NAS RESTRIÇÕES E MEDIDAS PARA CONTENÇÃO DA PANDEMIA DO COVID-19. DECISÃO DE ORIGEM QUE CONCEDEU EM PARTE A TUTELA DE URGÊNCIA PARA REDUZIR, ATÉ 31/12/2020, O VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO EM 50%, O VALOR DO DÉCIMO TERCEIRO ALUGUEL EM 50% E O FUNDO DE PROMOÇÃO EM 30%. RECURSO DA AUTORA/LOCATÁRIA.

PRETENDIDO DEFERIMENTO INTEGRAL DE SEUS PEDIDOS DIANTE DO DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DECORRENTE DA PANDEMIA. REJEIÇÃO. TEORIA DA IMPREVISÃO QUE SE APLICA NO CASO. AUSÊNCIA, CONTUDO, DE ELEMENTOS SUFICIENTES, NESTE MOMENTO PROCESSUAL, PARA CONCESSÃO DA REDUÇÃO PLEITEADA. PEDIDOS ALTERNATIVOS E SUBSIDIÁRIOS QUE, POR ESSE MOTIVO, DEVEM SER AFASTADOS. INSTRUÇÃO PROCESSUAL QUE PODERÁ LEVAR A MODIFICAÇÃO DA DECISÃO QUE, NOS LIMITES DO PRESENTE RECURSO, SE MOSTRA JUSTA E RAZOÁVEL.

TESE DE QUE OS RÉUS CONCEDERAM DESCONTOS MAIORES PARA LOCATÁRIOS QUE NÃO INGRESSARAM COM AÇÕES JUDICIAIS. IRRELEVÂNCIA NA HIPÓTESE. LIVRE CONTRATAÇÃO E AUTONOMIA DA VONTADE QUE NÃO DIZ RESPEITO AOS LITIGANTES EM QUESTÃO. DECISÃO MANTIDA.

RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 4ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 18 de março de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5017568-03.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS

AGRAVANTE: BROOKLYN EMPREENDIMENTOS S/A.

AGRAVANTE: ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA

AGRAVADO: BEATRIZ LEMSER DIAS

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO (*SHOPPING CENTER*), BASEADA NAS RESTRIÇÕES E MEDIDAS PARA CONTENÇÃO DA PANDEMIA DO COVID-19. DECISÃO DE ORIGEM QUE CONCEDEU EM PARTE A TUTELA DE URGÊNCIA PARA REDUZIR, ATÉ 31/12/2020, O VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO EM 50%, O VALOR DO DÉCIMO TERCEIRO ALUGUEL EM 50% E O FUNDO DE PROMOÇÃO EM 30%. RECURSO DOS RÉUS/LOCADORES.

ALEGADA INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO E IMPOSSIBILIDADE DE ARCAR COM O RISCO DO NEGÓCIO. AUTORA QUE MANTÉM A POSSE DO IMÓVEL E, POR ISSO, DEVER ARCAR COM OS ENCARGOS CONTRATUAIS SEM QUALQUER REDUÇÃO. TESES AFASTADAS. INTERVENÇÃO JUDICIAL NAS RELAÇÕES NEGOCIAIS PRIVADAS EM CARÁTER EXCEPCIONAL. CIRCUNSTÂNCIAS IMPREVISÍVEIS E EXTRAORDINÁRIAS. ONEROSIDADE EXCESSIVA DA PRESTAÇÃO CONTRATUAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. EXEGESE DO ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO

DOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ E DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. SITUAÇÃO DECORRENTE DA PANDEMIA QUE AFETOU OS COMERCIANTES. DECISÃO RECORRIDA QUE SE MOSTRA JUSTA E RAZOÁVEL. EQUILÍBRIO CONTRATUAL.

TESE DE QUE A DECISÃO AGRAVADA É *EXTRA PETITA*. PLEITO INICIAL PARA REDUÇÃO DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS ATÉ O FINAL DA CONTRATAÇÃO. REJEIÇÃO. DECISÃO QUE APENAS LIMITOU OS EFEITOS DA TUTELA COM BASE NOS DECRETOS DE RESTRIÇÃO DA ATIVIDADE E O TEMPO QUE PERDURARAM. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 4ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 18 de março de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5035020-26.2020.8.24.0000/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO ROCIO LUZ SANTA RITTA

AGRAVANTE: CONDOMINIO CIVIL PRO-INDIVISO DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU

ADVOGADO: EDUARDO BARBATO CORTES (OAB SC051468)

ADVOGADO: MARIA ELIZA LANDI (OAB SP208262)

AGRAVADO: 3MS COMERCIO DE COSMETICOS EIRELI

ADVOGADO: MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS (OAB SC021685)

ADVOGADO: MARIANE NEUHAUS COLIN (OAB SC045244)

EMENTA

AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. TUTELA DE URGÊNCIA ALMEJADA NA INICIAL DEFERIDA DE FORMA PARCIAL, REDUZINDO EM 50% O VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO E O FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA. IRRESIGNAÇÃO DO RÉU. DESCONTO NO VALOR DO ALUGUEL QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL EM VIRTUDE DOS IMPACTOS DA PANDEMIA DE COVID-19 NO BRASIL. JULGADOS EM SITUAÇÃO ANÁLOGA NO MESMO SENTIDO. DESCONTO NO FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA QUE, TODAVIA, DEVE SER REVOGADO. VERBA RATEADA ENTRE OS DEMAIS LOJISTAS, DE MODO QUE O SEU DESCONTO ONERARIA OUTRAS EMPRESAS EM MESMA SITUAÇÃO. QUANTIA QUE, ADEMAIS, SERVE EXATAMENTE PARA PROMOVER O EMPREENDIMENTO. RECURSO PROVIDO NO PONTO. DECISÃO REFORMADA EM PARTE.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 16 de março de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5009927-61.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS

AGRAVANTE: LUCIANO JOEL REGIS

AGRAVADO: CONSORCIO CONTINENTE PARK SHOPPING
AGRAVADO: G. C. PARTICIPACOES S.A.

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REVISIONAL DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM *SHOPPING*. DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA REQUERIDA PELO AUTOR AO ARGUMENTO DE QUE A REDUÇÃO DO ALUGUEL PRETENDIDA, FUNDAMENTADA NOS EFEITOS IMPREVISÍVEIS DA PANDEMIA, NÃO POSSUÍA RESPALDO EM QUALQUER MEDIDA DOS EXECUTIVOS MUNICIPAL, ESTADUAL OU FEDERAL. RECURSO DO AUTOR.

PANDEMIA DE COVID-19. CIRCUNSTÂNCIA IMPREVISÍVEL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. EXCEPCIONALIDADE DA INTERVENÇÃO JUDICIAL NO NEGÓCIO PRIVADO. ART. 317 DO CCB. PRECEDENTES DESTA CORTE. CASO EM QUE O AUTOR ESTÁ ESTABELECIDO EM ESPAÇO DENTRO DE *SHOPPING CENTER*. SUSPENSÃO MOMENTÂNEA DAS ATIVIDADES. REDUÇÃO NO FATURAMENTO, EMBORA PROVÁVEL, AINDA NÃO DEMONSTRADA. CONCESSÃO, ADEMAIS, DE DESCONTOS ESPONTÂNEOS PELA LOCADORA. AUSÊNCIA, NA HIPÓTESE, DE PARÂMETROS CONCRETOS PARA ORIENTAR A REVISÃO DA CARGA OBRIGACIONAL. REDUÇÃO DE 50% NO VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO, POR TRÊS MESES, QUE POR ORA SE MOSTRA SUFICIENTE PARA RESTABELECEM O EQUILÍBRIO CONTRATUAL ENTRE AS PARTES E ESTÁ DE ACORDO COM OS DESCONTOS CONCEDIDOS ESPONTANEAMENTE PELO *SHOPPING CENTER*. DECISÃO REFORMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 4ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento; e julgar prejudicado o agravo interno, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.
 Florianópolis, 11 de março de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5017565-48.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR RUBENS SCHULZ

AGRAVANTE: CONDOMINIO CIVIL PRO-INDIVISO DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU

AGRAVADO: JOAO GABRIEL BENDINI

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE CONCEDEU A TUTELA ANTECIPADA REQUERIDA, REDUZINDO O ALUGUEL MENSAL MÍNIMO AJUSTADO ENTRE AS PARTES COM FUNDAMENTO NA TEORIA DA IMPREVISÃO. RECURSO DO RÉU.

ALEGADA INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO À HIPÓTESE CONCRETA. INSUBSISTÊNCIA. COVID-19. EVENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL. EVIDENTE ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES ECONÔMICAS DENTRO DAS QUAIS O CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL FORA ORIGINALMENTE CELEBRADO. NECESSÁRIA DILUIÇÃO DOS PREJUÍZOS, AO MENOS PROVISORIAMENTE, ENTRE OS CONTRATANTES, A FIM DE MINIMIZAR OS IMPACTOS DA CRISE. ALEGADA OFENSA AO LIMITE DA

REVISIONAL DE ALUGUEL PREVISTO NA LEI DE LOCAÇÕES (LEI N. 8.245/91) E AO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE. INSUBSISTÊNCIA. APLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO ÀS RELAÇÕES JURÍDICA REGIDAS PELA LEGISLAÇÃO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE QUE NÃO EXPERIMENTOU VANTAGEM COM A MODIFICAÇÃO SUPERVENIENTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS. IRRELEVÂNCIA. DESNECESSIDADE DE QUE O ROMPIMENTO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL ATINJA APENAS UM DOS CONTRATANTES EM BENEFÍCIO DO OUTRO. PROBABILIDADE DO DIREITO À INTERVENÇÃO JUDICIAL NO DOMÍNIO CONTRATUAL MEDIANTE REVISÃO DOS TERMOS AJUSTADOS CARACTERIZADA. PERIGO DE DANO. RISCO DE O LOCATÁRIO SUPORTAR SOZINHO O ÔNUS DO DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL DURANTE TODO O TRÂMITE DO FEITO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, ficando prejudicado o agravo interno ante o julgamento do recurso principal, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Florianópolis, 18 de fevereiro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5028596-65.2020.8.24.0000/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA HAIDÉE DENISE GRIN

AGRAVANTE: CONCESSIONARIA DO AEROPORTO INTERNACIONAL DE FLORIANOPOLIS S.A.

AGRAVADO: FABRICIO DE ABREU JUNKERS COMERCIAL

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE CESSÃO TEMPORÁRIA DE USO DE ÁREA LOCALIZADA EM AEROPORTO INTERNACIONAL PARA INSTALAÇÃO DE LOJA DE VAREJO DE ARTIGOS DE MOTOSPORT. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE CONCEDEU TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA PARA DETERMINAR A SUSPENSÃO DAS CONTRAPRESTAÇÕES FINANCEIRAS DEVIDAS PELA CESSIONÁRIA ACIONANTE ATÉ DEZEMBRO DE 2020. INSURGÊNCIA DA CEDENTE ACIONADA.

TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA. ART. 300, *CAPUT*, DO CPC. REQUISITOS.

(A) PROBABILIDADE DO DIREITO. MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO DO *PACTA SUNT SERVANDA* EM RAZÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA SUPERVENIENTE. TEORIA DA IMPREVISÃO. ART. 317 DO CC. PANDEMIA DO COVID-19. REDUÇÃO DO FLUXO DE PASSAGEIROS NO AEROPORTO EM QUE LOCALIZADA A ÁREA CEDIDA. BAIXO CONTINGENTE DE CONSUMIDORES NO LOCAL QUE IMPORTA REDUÇÃO DO FATURAMENTO MENSAL DA CESSIONÁRIA E ÓBICE AO PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL DEVIDA À CEDENTE. MANIFESTA DESPROPORÇÃO ENTRE O VALOR DA PRESTAÇÃO ASSUMIDA E DO ENCARGO A SER CUMPRIDO NO ATUAL CENÁRIO PANDÊMICO. REPERCUSSÕES SOCIOECONÔMICAS DA PANDEMIA QUE DESEQUILIBRAM A RELAÇÃO CONTRATUAL LITIGIOSA COM MAIOR PESO PARA A CESSIONÁRIA. *FUMUS BONI IURIS* EVIDENCIADO.

(B) PERIGO DE DANO. MANUTENÇÃO DO CONTRATO LITIGIOSO NOS TERMOS ORIGINALMENTE PACTUADOS QUE AMEAÇA A CONTINUIDADE DA ATIVIDADE ECONÔMICA DA CESSIONÁRIA E A

PRÓPRIA MANUTENÇÃO DO NÉGOCIO *SUB JUDICE*. POSSIBILIDADE DE AGRAVAMENTO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA VIVENCIADA PELA COMERCIANTE. *PERICULUM IN MORA* IGUALMENTE CONFIGURADO.

(C) EXTENSÃO DA TUTELA. ALTERAÇÃO LIMINAR DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS QUE DEVE SE DAR DE MODO A NÃO DESVIRTUAR A AVENÇA, NEM PREMIAR UM DOS CONTRATANTES EM DETRIMENTO DO OUTRO. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS CONTRAPRESTAÇÕES DEVIDAS PELA CESSIONÁRIA QUE PREJUDICA SOBREMANEIRA A PARIDADE CONTRATUAL E QUE ENSEJA TRANSFERÊNCIA DO DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL PARA O POLO ADVERSO. CEDENTE QUE NÃO PODE RESPONDER INTEGRALMENTE PELO RISCO DO NEGÓCIO. VIABILIDADE, CONTUDO, DE REDUÇÃO DA CONTRAPRESTAÇÃO MÍNIMA AVENÇADA PARA 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR PACTUADO. MEDIDA ADEQUADA E PROPORCIONAL QUE VIABILIZA A OPERAÇÃO DE AMBAS AS CONTRATANTES, PERMITE A MANUTENÇÃO DO NEGÓCIO LITIGIOSO E NÃO ONERA EXCESSIVAMENTE NENHUMA DAS LITIGANTES. REFORMA DO INTERLOCUTÓRIO NO PONTO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 7ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento para reformar a decisão objurgada e, assim: a) afastar a suspensão de exigibilidade das contraprestações mensais devidas pela agravada à agravante; e b) reduzir a contraprestação mínima para 50% (cinquenta por cento) do valor negociado entre as litigantes, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 18 de fevereiro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5028172-23.2020.8.24.0000/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA DENISE VOLPATO

AGRAVANTE: ID PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO: CRISTINA BERTA LUNARDELLI (OAB SC056896)

ADVOGADO: RICARDO DIOGO MEDEIROS DE ARAUJO (OAB SC023659)

AGRAVADO: CASSOL MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA

ADVOGADO: LUIZ HENRIQUE CABANELLOS SCHUH (OAB SC015592)

ADVOGADO: GABRIEL LOPES MOREIRA (OAB SC020623)

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE ACOLHEU EM PARTE O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA PARA DETERMINAR A REDUÇÃO PROPORCIONAL DOS ALUGUERES EM VIRTUDE DO ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA CAUSADO PELA PANDEMIA DE COVID-19.

RECURSO DA DEMANDADA (LOCADORA). PLEITO DE REFORMA DO INTERLOCUTÓRIO AO ARGUMENTO DE INEXISTIR PROVA DA ALEGADA REDUÇÃO DO FATURAMENTO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA AUTORA. SUBSISTÊNCIA. SUPERVENIÊNCIA DE DIFICULDADES FINANCEIRAS CAUSADAS PELA PANDEMIA (COVID-19) QUE AUTORIZA A REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS PELA TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 478 E 479 DO CÓDIGO CIVIL. INDUVIDOSA ALTERAÇÃO DA CONJUNTURA ECONÔMICA NACIONAL E INTERNACIONAL CAUSADA PELA PANDEMIA DE COVID-19. PROVA DOCUMENTAL CARREADA AOS

AUTOS PELA PARTE AUTORA, CONTUDO, QUE EVIDENCIA QUE A ALEGADA REDUÇÃO DO FATURAMENTO PRECEDE A DECLARAÇÃO DO ESTADO DE EMERGÊNCIA. VARIAÇÕES DECORRENTES DAS FLUTUAÇÕES DO MERCADO QUE CONSISTEM EM RISCO INERENTE AO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE COMERCIAL, NÃO AUTORIZANDO A APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. ADEMAIS, AUTORA QUE É SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE GRANDE PORTE ATUANTE NO RAMO DE COMÉRCIO DE INSUMOS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO. NOTÓRIO REAQUECIMENTO DO MERCADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUMIR-SE A REDUÇÃO NO FATURAMENTO DA EMPRESA AUTORA. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS PROBATÓRIOS A DEMONSTRAR O NEXO ENTRE A PANDEMIA E A ALEGADA DIMINUIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA DA PARTE AUTORA. PROBABILIDADE DO DIREITO NÃO EVIDENCIADA. REQUISITOS DO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL NÃO SATISFEITOS. TUTELA PROVISÓRIA REVOGADA.

DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

AGRAVO INTERNO (ART. 1.021 DO CPC). DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEFERIU PEDIDO DE CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO PRESENTE AGRAVO DE INSTRUMENTO. JULGAMENTO CONJUNTO DO RECURSO PRINCIPAL E DO INCIDENTE. PERDA DO OBJETO DO AGRAVO INTERNO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 6ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento para revogar a decisão que deferiu a redução do valor dos alugueres, e de não conhecer do Agravo Interno em face da perda superveniente de seu objeto, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Florianópolis, 02 de fevereiro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5021233-27.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR RUBENS SCHULZ

AGRAVANTE: GIEDRE SUSANE AVILA DE OLIVEIRA EIRELI

AGRAVADO: NADIR BORBA (ESPÓLIO)

REPRESENTANTE LEGAL DO AGRAVADO: CARLOS LUIZ EBERHARD FILHO (INVENTARIANTE)

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. TUTELA DE URGÊNCIA. ARGUIDA A TEORIA DA IMPREVISÃO COMO FUNDAMENTO PARA POSTULAR A REVISÃO DO ALUGUEL. PEDIDO DE REDUÇÃO DA MENSALIDADE LOCATÍCIA DURANTE A PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA TANTO. REQUISITOS NÃO SATISFEITOS.

PLEITO ACESSÓRIO. REQUERIMENTO PARA REVISAR PARCELAMENTO DE PAGAMENTOS DE ALUGUERES INADIMPLIDOS. DÍVIDA QUE FORA OBJETO DE ACORDO PACTUADO ENTRE AS PARTES EM PRETÉRITA AÇÃO DE DESPEJO. SENTENÇA QUE, NAQUELA LIDE, HOMOLOGA A AUTOCOMPOSIÇÃO. REVISÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO INVIÁVEL EM SEDE DE AÇÃO REVISIONAL LOCATÍCIA. PRETENSÃO QUE DEVE SER OBJETO DE PROCEDIMENTO PRÓPRIO.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

- "MESMO NO CONTEXTO ATUAL DA PANDEMIA COVID-19, EM QUE TODA A SOCIEDADE SOFRE OS IMPACTOS NA ÁREA DA SAÚDE, BEM

COMO NO SETOR SOCIAL E ECONÔMICO, É NECESSÁRIA A DEMONSTRAÇÃO NÃO APENAS DE QUE QUEM PRETENDE A REVISÃO DO CONTRATO ESTEJA SOFRENDO SÉRIOS PREJUÍZOS FINANCEIROS, MAS TAMBÉM DE QUE A PARTE CONTRÁRIA ESTEJA BENEFICIANDO-SE DA SITUAÇÃO. OS EFEITOS ADVERSOS DA PANDEMIA ATINGEM A TODOS" (AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 5011978-45.2020.8.24.0000, REL. LUIZ CÉZAR MEDEIROS).

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 21 de janeiro de 2021.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5016070-66.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR MONTEIRO ROCHA

AGRAVANTE: CONSORCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING

AGRAVADO: FCL RESTAURANTE EIRELI

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - REVISÃO DE CONTRATO LOCATÍCIO - IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL - SHOPPING CENTER - TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA NO 1º GRAU PARA FIXAR ALUGUEL PROVISÓRIO - INSURGÊNCIA DO LOCADOR - INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO E AUSÊNCIA DE ONEROSIDADE EXCESSIVA - ACOLHIMENTO - PANDEMIA DECORRENTE DO COVID 19 - INTERVENÇÃO JUDICIAL NO CONTRATO PARA ALTERAR O PREÇO DO ALUGUEL - MEDIDA EXCEPCIONAL - PRESERVAÇÃO DOS AJUSTES LIVREMENTE PACTUADOS ENTRE LOJISTAS E EMPREENDEDORES DE SHOPPING CENTER - PRESSUPOSTOS DO ART. 300 DO CPC - INDEMONSTRAÇÃO - TUTELA ANTECIPADA REVOGADA - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO - AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. Indemonstrados, concomitantemente, o *fumus boni iuris* - aplicabilidade da teoria da imprevisão decorrente do atual cenário de pandemia para revisar o contrato locatício -, e o *periculum in mora* - perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo -, é revogada a tutela de urgência.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do agravo de instrumento e dar-lhe provimento e julgar prejudicado o agravo interno, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 03 de dezembro de 2020.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5025504-79.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ AGENOR DE ARAGÃO

AGRAVANTE: CONDOMINIO CIVIL PRO-INDIVISO DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU

AGRAVADO: A&D COMERCIO DE ROUPAS LTDA (SOCIEDADE)

AGRAVADO: ANDRIELI DE FATIMA ARALDI MAZOTI (SÓCIO)

AGRAVADO: DALCIELI KINEBRE (SÓCIO)

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. REVISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE CONCEDEU A TUTELA ANTECIPADA PLEITEADA PAR REDUZIR VALOR DO ALUGUEL E A TAXA DESTINADA AO FUNDO DE PROMOÇÕES E PROPAGANDA (FPP).

IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. ALEGAÇÃO DE QUE, A TEOR DA LEI DE LOCAÇÕES, EM AÇÃO PROPOSTA POR LOCATÁRIO, O ALUGUEL PROVISÓRIO NÃO PODERÁ SER INFERIOR A 80% (OITENTA POR CENTO) DO ALUGUEL VIGENTE, E QUE ENCARGOS COMUNS CONDOMINIAIS E FUNDO DE PROMOÇÃO NÃO SÃO PASSÍVEIS DE REDUÇÕES ARITMÉTICAS OU PRÉ-DEFINIDAS. TESE RECHAÇADA. PANDEMIA DO COVID-19 (E SEUS REFLEXOS) QUE SE TRATA DE EVENTO EXTRAORDINÁRIO E IMPREVISÍVEL. TEORIA DA IMPREVISIBILIDADE. POSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DA RELAÇÃO NEGOCIAL EM SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS, AS QUAIS NÃO PODERIAM SER PREVISTAS OU REGULADAS PELAS PARTES, E QUE RESULTEM EM DESPROPORÇÃO OU ONEROSIDADE EXCESSIVA. NECESSIDADE DE REESTABELECE O EQUILÍBRIO ENTRE PRESTAÇÕES E CONTRAPRESTAÇÕES DAS PARTES. MEDIDA QUE SE MOSTRA BENÉFICA PARA AMBOS OS LADOS DA RELAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 4ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhece do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 19 de novembro de 2020.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5030137-36.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR LUIZ CÉZAR MEDEIROS

AGRAVANTE: BRUNO AUGUSTO KONECNY KROEHN

ADVOGADO: SIMONE ROCHA (OAB SC056778)

ADVOGADO: SANDRO ARNALDO HENZ (OAB SC013166)

ADVOGADO: MARCELO PASSOS COSTA (OAB SC052535)

AGRAVADO: JOSAFÁ DE SOUZA BRASIL

ADVOGADO: SANDRO ARNALDO HENZ (OAB SC013166)

EMENTA

CIVIL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19 - REAJUSTE DO CONTRATO - DESCABIMENTO - REQUISITOS NÃO SATISFEITOS

1 Consoante o disposto no art. 478 do Código Civil, "*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*".

2 A intervenção judicial em contrato privado é medida excepcional, admitida em situações específicas e devidamente comprovadas. A teoria da imprevisão constitui-se em fundamento que autoriza a relativização do *pacta sunt servanda* e, pois, a mitigação da vontade contratual, mas exige a demonstração clara de que um fato absolutamente imprevisível tenha sido suficiente para deixar um dos contratantes em

situação de onerosidade excessiva, enquanto a parte contrária passa a se beneficiar de extrema vantagem.

3 Mesmo no contexto atual da pandemia COVID-19, em que toda a sociedade sofre os impactos na área da saúde, bem como no setor social e econômico, é necessária a demonstração não apenas de que quem pretende a revisão do contrato esteja sofrendo sérios prejuízos financeiros, mas também de que a parte contrária esteja se beneficiando da situação.

Os efeitos adversos da pandemia atingem a todos, isto é, numa relação contratual afetam tanto o contratante, quanto o contratado, e não se deve revisar as obrigações de uma parte em detrimento da outra, ainda mais em sede liminar, sem prova efetiva de que apenas um dos envolvidos esteja enfrentando prejuízos decorrentes da crise. A melhor solução, também em casos assim, é a composição extrajudicial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 17 de novembro de 2020.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5016749-66.2020.8.24.0000/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR MARCUS TULIO SARTORATO

AGRAVANTE: GLG EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVADO: COOPERATIVA DE TRANSPORTE DE CARGAS DO ESTADO DE SANTA CATARINA- COOPERCARGA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REVISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19. INTERLOCUTÓRIO QUE CONCEDEU A TUTELA ANTECIPADA PLEITEADA E DEFERIU A REDUÇÃO PARCIAL DO VALOR PAGO A TÍTULO DE ALUGUEL PELA AUTORA AOS RÉUS NA PROPORÇÃO DE 30% (TRINTA POR CENTO) DURANTE 6 (SEIS) MESES. RECURSO DA RÉ. ALEGADA A INEXISTÊNCIA DE REDUÇÃO DE FATURAMENTO DA AGRAVADA PARA JUSTIFICAR A REVISÃO DO CONTRATO. TESE DE QUE HOUVE AUMENTO DA DEMANDA DA AGRAVADA DURANTE A PANDEMIA. INSUBSISTÊNCIA. DEMONSTRADA A DELICADA SITUAÇÃO FINANCEIRA ENFRENTADA PELA AGRAVADA POR CONTA DA CRISE OCACIONADA PELO CORONA VÍRUS. VERIFICADA A QUEDA VERTIGINOSA NO FATURAMENTO E O AUMENTO DA INADIMPLÊNCIA. DEFENDIDA A INAPLICABILIDADE DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO CIVIL. TESE AFASTADA. POSSIBILIDADE DE CORREÇÃO DO VALOR DA PRESTAÇÃO DEVIDA. SUPERVENIÊNCIA DE DESPROPORÇÃO POR MOTIVOS IMPREVISÍVEIS E DE FORÇA MAIOR. EXEGESE DOS ARTIGOS 317, 393, 479 E 480 DO REFERIDO DIPLOMA LEGAL. SUSTENTADA A IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DE RELAÇÃO CONTRATUAL PARITÁRIA FORMULADA ENTRE PARTICULARES. REJEIÇÃO. TEORIA DA IMPREVISÃO (*REBUS SIC STANTIBUS*) QUE CONSTITUI UMA EXCEÇÃO À REGRA DA IMUTABILIDADE DOS PACTOS (*PACTA SUNT SERVANDA*). INTERLOCUTÓRIO MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu,

por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Florianópolis, 13 de outubro de 2020.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5011882-30.2020.8.24.0000/SC
RELATORA: DESEMBARGADORA DENISE VOLPATO
AGRAVANTE: CONDOMINIO CIVIL PRO-INDIVISO DO SHOPPING CENTER NEUMARKT BLUMENAU
ADVOGADO: MARIA ELIZA LANDI (OAB SP208262)
ADVOGADO: EDUARDO BARBATO CORTES (OAB SC051468)
AGRAVADO: ROSEANE APARECIDA FERNANDES DA SILVA
ADVOGADO: CRISTIAN LUIS HRUSCHKA (OAB SC013604)

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA EM CARÁTER ANTECEDENTE. DESCONTOS E REDUÇÃO PROPORCIONAL DE ALUGUERES EM VIRTUDE DO ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA CAUSADO PELA PANDEMIA DE COVID-19. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE ACOLHEU O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA, DETERMINANDO A REDUÇÃO DOS ALUGUERES DEVIDOS PELA AUTORA ATÉ 31/12/2020.

RECURSO DA DEMANDADA (LOCADORA). PLEITO DE REFORMA DO INTERLOCUTÓRIO AO ARGUMENTO DE INEXISTIR FUNDAMENTAÇÃO LEGAL À REVISÃO DO PACTO LOCATÍCIO. PARCIAL SUBSISTÊNCIA. SUPERVENIÊNCIA DE DIFICULDADES FINANCEIRAS CAUSADAS PELA PANDEMIA (COVID-19). TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 478 E 479 DO CÓDIGO CIVIL. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL DECORRENTE DA ALTERAÇÃO DA CONJUNTURA ECONÔMICA NACIONAL E INTERNACIONAL. AUTORA/AGRAVADA QUE EXERCE ATIVIDADE COMERCIAL VAREJISTA EM *SHOPPING CENTER*. IMPEDIMENTO DO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DE FORMA PLENA. REDUÇÃO DAS VENDAS DURANTE O PERÍODO PANDEMICO VIVENCIADO. NECESSIDADE, CONTUDO, DE INTERVENÇÃO PONDERADA E LIMITADA DO ESTADO-JUIZ NAS RELAÇÕES SOCIAIS A FIM DE PRESERVAR OS DIREITOS DE LIBERDADE E LIVRE INICIATIVA. ESTIPULAÇÃO DO PREÇO QUE CONSISTE EM ELEMENTO CENTRAL DA AUTONOMIA CONTRATUAL DAS PARTES. REVISÃO HETERONÔMICA (JUDICIAL) DOS ALUGUERES CIRCUNSCRITA A PERÍODO MÍNIMO DE REEQUILÍBRIO, PROPICIANDO A PRESERVAÇÃO DA ATIVIDADE EXERCIDA PELA LOCATÁRIA EM PRAZO SUFICIENTE À RENEGOCIAÇÃO DO CONTRATO. PONDERAÇÃO RACIONAL ENTRE OS PRINCÍPIOS NORTEADORES DOS CONTRATOS. TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA QUE AUTORIZA A RESOLUÇÃO DA AVENÇA CASO NÃO ALCANÇADO ÊXITO NA REVISÃO CONSENSUAL DO NEGÓCIO. DECISÃO REFORMADA EM PARTE PARA LIMITAR A EFICÁCIA TEMPORAL DA REDUÇÃO DO VALOR DOS ALUGUERES E TAXAS CONTRATUAIS. MANUTENÇÃO DA MEDIDA LIMINAR ANTERIORMENTE DEFERIDA NESTE RECURSO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 6ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento para confirmar a tutela provisória recursal anteriormente deferida, limitando no tempo os efeitos da medida cautelar deferida na origem, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 15 de setembro de 2020.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5011733-34.2020.8.24.0000/SC
RELATOR: DESEMBARGADOR MARCUS TULIO SARTORATO
AGRAVANTE: CONSORCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING
AGRAVADO: FOLLESA ALIMENTOS EIRELI

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE. INTERLOCUTÓRIO QUE CONCEDEU EM PARTE A TUTELA PARA REDUZIR O ALUGUEL MENSAL PARA A METADE DO MÍNIMO AJUSTADO CONTRATUALMENTE OU PERCENTUAL SOBRE O FATURAMENTO, DURANTE O PERÍODO DE TRÊS MESES. INSURGÊNCIA DA RÉ. ALEGAÇÃO DE INAPLICABILIDADE, À HIPÓTESE, DA TEORIA DA IMPREVISÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL DE SALA EM SHOPPING CENTER. AUTORA QUE DEMONSTROU A DIMINUIÇÃO DRÁSTICA NO FATURAMENTO DO RESTAURANTE EM RAZÃO DAS MEDIDAS ADOTADAS PARA MITIGAR A PROPAGAÇÃO DO VÍRUS SARS-COV-2 CAUSADOR DA PANDEMIA DE COVID-19. INTERVENÇÃO JUDICIAL NAS RELAÇÕES NEGOCIAIS PRIVADAS EM CARÁTER EXCEPCIONAL. CIRCUNSTÂNCIAS IMPREVISÍVEIS E EXTRAORDINÁRIAS. ONEROSIDADE EXCESSIVA DA PRESTAÇÃO CONTRATUAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. EXEGESE DO ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL. REDUÇÃO DO ALUGUEL MOMENTÂNEA E PROPORCIONAL. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Florianópolis, 01 de setembro de 2020.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5012309-27.2020.8.24.0000/SC
RELATOR: DESEMBARGADOR RAULINO JACÓ BRUNING
AGRAVANTE: ARMAZEM DE MOVEIS PLANEJADOS LTDA - EPP
AGRAVADO: NELSO COSTELLA & FILHOS LTDA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. INDEFERIMENTO DO PLEITO DE CESSAÇÃO DA EXIGIBILIDADE DOS ALUGUERES RELATIVOS AOS MESES DE MARÇO, ABRIL E MAIO DE 2020. RECURSO DA DEMANDANTE. PROPALADA A IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS. SITUAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E IMPREVISÍVEL DA PANDEMIA DE COVID-19 QUE NÃO JUSTIFICA A OCUPAÇÃO DO IMÓVEL SEM QUALQUER CONTRAPRESTAÇÃO. ONEROSIDADE EXCESSIVA DO LOCADOR INCABÍVEL. JUSTA DIVISÃO DOS PREJUÍZOS ENTRE OS CONTRATANTES PARA O ALCANCE DE NOVO EQUILÍBRIO DO NEGÓCIO JURÍDICO. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DE 40% DO MONTANTE DA DÍVIDA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 1ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, a fim de suspender a exigibilidade de 40% da dívida atinente aos meses de março, abril e maio de 2020, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 27 de agosto de 2020.