



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
6ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis

Rua Gustavo Richard, 434 - Bairro: Centro - CEP: 88010290 - Fone: (48) 3287-6679 - Email:
capital.civel6@tjsc.jus.br

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5031587-42.2020.8.24.0023/SC

AUTOR: _____

RÉU: _____

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de Ação Revisional de Aluguel ajuizada por
_____ em desfavor de _____.

Relatou a parte autora que firmou contrato de locação comercial com a requerida e que, após aditivos realizados, restou ajustado o pagamento mensal do aluguel em R\$ 14.100,00. Narrou que, por conta do atual cenário vivenciado em decorrência da pandemia do Covid-19, os lucros da pessoa jurídica restaram extremamente prejudicados. Em contato com a demandada, esta concordou com o desconto de tão somente 20% (vinte por cento) da quantia mensal, condicionada ao pagamento do remanescente a partir de janeiro/2021. Pleiteou, assim, a concessão da liminar para determinar que a requerida abstenha-se de inserir o nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito e a fixação de aluguel provisório com 80% de desconto, o que perfaz R\$ 2.959,97, ou, subsidiariamente, o arbitramento de outro valor que este Juízo entender adequado.

Intimada para comprovar documentalmente a insuficiência de recursos (Evento 4), a autora manifestou-se no Evento 6.

Vieram os autos conclusos. **Decido.**

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 de Locações (n. 8.245/91) autoriza a revisão dos alugueis (art. 68 e seguintes).

A situação de calamidade narrada na exordial cuida de fato público e notório e, por meio do Decreto Estadual n. 515/2020 (Evento 1 - Outros 9), fora determinada pelo Governo do Estado a ampla restrição

de circulação de pessoas, inclusive com a vedação de atendimento presencial em determinadas atividades - até a semana corrente.

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 autora sofreu drasticamente com a publicação do Decreto Estadual, o que, por consequência, inviabilizou o pagamento do aluguel mensal nos moldes anteriormente ajustados. A situação, aliás, fora reconhecida pela requerida - ao que tudo indica -, consoante e-mails acostados no Evento 3 - E-mail 4, pois concordou com a redução do valor mensal acordado.

Inegável, outrossim, que a restrição do exercício das atividades poderá acarretar incontáveis prejuízos - se assim já não ocorreu - ao estabelecimento comercial, e também em relação aos empregados - como, aliás, percebe-se do documento juntado no Evento 6 - Outros 9. Não fosse isso, o encerramento do contrato de locação certamente não é do interesse da locadora, tanto que se mostrou flexível ao pagamento parcial no período da pandemia.

Não se pode negar que a situação trouxe prejuízos a ambas as partes. O desafio, portanto, é a minimização dos efeitos da crise, com a sua diluição entre os contratantes, até por que 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, e com a recente informação publicada pelo Governo do Estado, de que houve flexibilização da regras de isolamento social, tenho que o montante de 50% (cinquenta por cento) do valor ajustado (o que perfaz R\$ 7.050,00), além dos demais encargos (seguro, por exemplo), representa quantia que atende aos interesses de ambas as partes, já que garante o repasse de determinada quantia à locadora e condiz com as possibilidades atuais do estabelecimento comercial.

A quantia deve ser depositada diretamente em favor da locadora, a fim de evitar tumulto processual. Os valores já depositados (Evento 3) devem ser liberados em favor da demandada por meio de alvará judicial, incumbindo à autora o depósito do valor restante.

Além disso, igualmente presentes os requisitos para impedir a inserção do nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito, haja vista os notórios prejuízos que tal anotação pode causar ao estabelecimento, já prejudicado pelo atual cenário.

Destarte, **DEFIRO EM PARTE** e medida pleiteada para reduzir o aluguel mensal ajustado entre as partes para o importe de R\$ 7.050,00 (sete mil e cinquenta reais), além dos demais encargos que recaiam sobre o imóvel, a partir do mês de abril/2020 até enquanto perdurar o motivo de força maior apontado (pandemia), a ser analisado em decisão futura, dada a imprevisibilidade de aferição neste momento.

Defiro, ainda, a medida para determinar que a requerida abstenha-se de inerir o nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito por débitos decorrentes da presente discussão.

Defiro à autora o benefício da justiça gratuita, pois comprovada, por ora, a insuficiência de recursos para suportar as despesas processuais.

Cite-se e intime-se, com as advertências legais, devendo a requerida indicar os dados bancários para liberação do alvará, o que autorizo desde já, independente de nova conclusão.

Documento eletrônico assinado por **FERNANDO DE CASTRO FARIA, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310002974843v5** e do código CRC **c26818ea**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): FERNANDO DE CASTRO FARIA

Data e Hora: 25/4/2020, às 10:24:45

5031587-42.2020.8.24.0023

310002974843 .V5