



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.20.075677-3/001

---

<CABBCAADDAABCCBAADDABABCCACCCBBBACCAADDADAAAD>

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE – ART. 300 DO CPC/2015 – AUSÊNCIA DOS REQUISITOS OBRIGATÓRIOS. O deferimento da tutela de urgência está condicionado à demonstração simultânea da probabilidade do direito pleiteado, do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, bem como a reversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, do CPC/15). Não evidenciado tais requisitos, inviável o deferimento da antecipação de tutela.**

---

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0000.20.075677-3/001 - COMARCA DE OURO FINO - AGRAVANTE(S): VIA VAREJO S/A - AGRAVADO(A)(S):

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 20ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT RELATOR.

**DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT (RELATOR)**

## VOI O

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido liminar, interposto por VIA VAREJO S/A contra a r. decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Ouro Fino que, nos autos do Pedido de Tutela Antecipada em Caráter Antecedente movido em face de ... indeferiu o pedido de

Fl. 1/7



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.20.075677-3/001

tutela de urgência formulado pela parte autora. (f. 38/39, do documento único).

Contra tal decisão, insurge-se a agravante pretendendo, liminarmente, a antecipação da tutela recursal para que seja determinada a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias assumidas em contrato junto ao agravado, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades pelo COVID-19 ou, subsidiariamente, a redução dos aluguéis em 90% até cessar a restrição decorrente da pandemia e, no mérito, a confirmação do pedido liminar.

Em suas razões, a agravante argumenta que o contrato de locação em comento tornou-se excessivamente oneroso à medida que tivera o equilíbrio contratual prejudicado pela suspensão das atividades e restrição da circulação de pessoas em decorrência da pandemia do COVID-19.

Nesse sentido, busca o amparo dos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, que possibilitam ao juiz corrigir o valor da prestação devida quando sobrevier desproporção manifesta por motivos imprevisíveis, além de fornecerem meios para amenizar a onerosidade excessiva quando constatada, evitando-se a resolução.

Outrossim, defende que as condições originárias de celebração do contrato não mais existem, uma vez que o preço de locação decorre de critérios objetivos e subjetivos, como fluxo de pessoas diário, fornecimento de serviços nas áreas comuns, localização, *status quo*, entre outros. Sendo assim, afirma que diante das novas – e temporárias – condições que se instauraram pela proibição de funcionamento do estabelecimento, o valor do aluguel pactuado à época da celebração do contrato não condiz com as condições percebidas cenário atual.

Fl. 2/7



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.20.075677-3/001

Noutro giro, aduz que a pandemia do novo coronavírus e a consequente paralisação da economia, a qual classifica como “fato do príncipe”, se trata de evento de força maior, sendo a agravante isenta de responsabilidade. Dessa forma, os prejuízos alegados decorrem exclusivamente do cenário de crise vivenciado, visto que mantinha as obrigações locatícias em dia em momento anterior à paralisação das atividades comerciais.

Salienta, ainda, que a medida aqui buscada não se trata de desobrigação em relação ao que foi avençado, mas sim de isenção temporária de sua responsabilidade pela ocorrência de evento de força maior, invocando o artigo 393 do Código Civil para embasar o alegado. Dessa maneira, sustenta que o não cumprimento da obrigação contratada não lhe enriquecerá imotivadamente.

Para pleitear a antecipação da tutela recursal, alega que o perigo de dano está presente na medida em que, caso as obrigações pecuniárias se mantenham do modo como originalmente acordadas, existe o risco iminente de inadimplemento, aplicação de multa, negativação, restrição a crédito e início de medidas constritivas, o que acarretará, inevitavelmente, sua ruína econômica. No tocante à probabilidade do direito, defende que as medidas restritivas impostas pelas autoridades são suficientes para evidenciar a alteração da base objetiva do contrato em discussão.

Ao final, requer, liminarmente, a antecipação da tutela recursal para que seja determinada a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias assumidas em contrato junto ao agravado, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades pelo COVID-19 ou, subsidiariamente, a redução dos aluguéis em 90% até cessar a restrição decorrente da pandemia e, no mérito, a confirmação do pedido liminar.

Fl. 3/7



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.20.075677-3/001

Efeito ativo deferido por decisão de minha lavra às f. 237/241.

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade, estando tempestivo em face do prazo processual decorrido entre intimação e interposição (f. 182, 228). Preparo devidamente efetuado (f. 27/28).

Como visto, nos autos do Pedido de Tutela Antecipada em Caráter Antecedente movido por VIA VAREJO S/A em face de ..., indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pela parte autora, sob os seguintes fundamentos:

“(...) In casu, o referido pedido de tutela antecipatória não merece prosperar. Isto porque, em que pese os combativos argumentos expostos na inicial, a crise econômica e seus reflexos causados pela pandemia do coronavírus, o fato é que não há lei que ampare o pedido inicial para concessão da tutela de urgência. Primeiro, tem-se o direito à propriedade constitucionalmente garantido, de forma que o Estado-Juiz não pode interferir na propriedade alheia, isto é, não pode majorar ou minorar o valor do aluguel, liminarmente, porque, agindo assim, estaria ferindo de morte o princípio básico de proteção à propriedade previsto na Carta Magna. Segundo, não há lei que sustente o direito pretendido pelo autor, ainda mais em sede de cognição sumária, tendo em vista que a ingerência do Poder Judiciário nas relações privadas é medida extrema e só deve ser adotada quando preenchidos os requisitos legais, o que não se verifica na espécie, já que a empresa autora, se não a maior, é uma das maiores redes varejistas do país. Há de prevalecer, assim, o princípio da soberania da vontade contratual, até porque não se vislumbram, na espécie, descumprimentos contratuais por parte do réu que justificassem a onerosidade excessiva alegada e a revisão contratual de forma inaudita altera pars. Ante o exposto, INDEFIRO O PEDIDO DE CONCESSÃO DA TUTELA ANTECIPATÓRIA requerida em caráter antecedente.(...)” (f. 40)

Fl. 4/7



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.20.075677-3/001

Inconformado, o agravante interpôs o presente recurso, pretendendo a reforma da referida decisão, a fim de que seja concedida a antecipação da tutela recursal para determinar a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias assumidas em contrato junto ao agravado, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades pelo COVID-19, ou, subsidiariamente, a redução dos aluguéis em 90% até cessar a restrição decorrente da pandemia e, no mérito, a confirmação do pedido liminar.

Pois bem.

Sobre a tutela de urgência, o art. 300, do Código de Processo Civil/2015, dispõe que: “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.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.”.

Da leitura do dispositivo supracitado, infere-se que o deferimento da tutela de urgência está condicionado à presença simultânea da plausibilidade do direito invocado, do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo e da necessidade de reversibilidade dos efeitos da decisão.

E, na hipótese dos autos, tenho que não restou demonstrado, mesmo que em juízo perfunctório, os requisitos legais necessários para a concessão da tutela antecipada pretendida pelo agravante.

Vejam os.

Fl. 5/7



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.20.075677-3/001

O Congresso Nacional reconheceu o estado de calamidade pública em decorrência da pandemia do coronavírus, conforme Decreto Legislativo nº 6/2020.

Por sua vez, a Lei Federal nº 13.979/2020, que dispõe sobre medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus, autorizou as autoridades à adoção da quarentena.

De outro lado, os Decretos Municipais de nº 3.767/2020 e 3.773/2020 editados pelo Município de Ouro Fino, previram que a suspensão das atividades do comércio como medida de enfrentamento à pandemia do Coronavírus somente vigoraria de 21/03/2020 a 13/04/2020, data em que foi autorizada a reabertura dos estabelecimentos comerciais, havendo restrições tão somente às questões de proteção e prevenção sanitária.

Assim, a agravante paralisou suas atividades tão somente de 21/03/2020 à 13/04/2020, distribuindo a ação de Tutela Antecedente no juízo primevo em 05/05/2020, em pleno reestabelecimento das suas atividades.

Nesse sentido, tenho que não restou comprovada a presença da probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso.**

Custas *ex lege*.

---

**DES. VICENTE DE OLIVEIRA SILVA** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. MANOEL DOS REIS MORAIS** - De acordo com o(a) Relator(a).

Fl. 6/7



Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0000.20.075677-3/001

**SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"**

Documento assinado eletronicamente, Medida Provisória nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001.

Signatário: Desembargador FERNANDO CALDEIRA BRANT, Certificado:

27680C125C494ACFFC42B23A41F7B0DC, Belo Horizonte, 02 de setembro de 2020 às 17:35:35.  
Julgamento concluído em: 02 de setembro de 2020.

Verificação da autenticidade deste documento disponível em <http://www.tjmg.jus.br> - nº verificador:  
100002007567730012020947156