

Descrição Detalhada

As informações aqui contidas não produzem efeitos legais. Somente a publicação no DJERJ oficializa despachos e decisões e estabelece prazos.

Processo nº: 0130626-70.2021.8.19.0001

Tipo do Movimento: Sentença

Descrição:

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário Tribunal de Justiça Comarca da Capital 17ª Vara Cível Processo nº 0130626-70.2021.8.19.0001 SENTENÇA -----ME ajuíza ação em face de ----- dizendo que as partes possuíam relação locatícia, tendo por objeto o espaço comercial localizado na -----, , nesta cidade, cujo prazo de vigência era de 1º de julho de 2017 a 1º de julho de 2022. Aduz que, em razão da pandemia de Covid-19, se viu obrigada a encerrar as atividades e rescindir antecipadamente o referido contrato, motivo pelo qual lhe foi cobrada multa rescisória no valor de R\$ 7.130,70, a qual entende ser abusiva. Requer a concessão da tutela provisória para determinar que os réus se abstenham de incluir seus dados e de seus fiadores em cadastros restritivos de crédito. Ao final, pleiteia a rescisão contratual sem qualquer ônus. Gratuidade de justiça deferida conforme Id. 65, ocasião em que indeferido o pedido de tutela provisória. No Id. 139 foi decretada a revelia dos réus. No Id. 144 a parte autora pugnou o julgamento antecipado da lide. É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. A parte ré não apresentou contestação. Por essa razão, decretada a sua revelia com fulcro no artigo 344 do Código de Processo Civil (CPC), com aplicação dos efeitos materiais e processuais a ela inerentes. Desta feita, o caso comporta julgamento imediato do pedido, com fulcro no artigo 355, inciso II, do CPC. Trata-se de ação promovida para que seja declarada indevida a cobrança da multa rescisória em razão da rescisão antecipada do contrato de locação de Index 27. A relação contratual entre as partes foi comprovada conforme contrato de locação, bem como a rescisão antecipada, com a entrega das chaves em 12.04.2021. O contrato foi originalmente celebrado com duração de 60 meses, iniciou-se em 01.07.2017 e com precisão de término em 01.07.2022. A parte autora informa, contudo, que a rescisão antecipada decorreu das dificuldades enfrentadas em razão da Pandemia do Covid-19. Verifica-se que a parte autora é agência de turismo, ramo altamente impactado no período Pandêmico, considerando as inúmeras restrições impostas no setor de turismo como medida de enfrentamento à Pandemia. Notória a adoção pelo Governo Federal, Estado e Município do Rio de Janeiro, de medidas temporárias de isolamento social, seguindo as orientações do Ministério da Saúde e da OMS- Organização Mundial de Saúde como medidas de prevenção ao contágio pelo Novo Coronavírus (COVID-19), como medida de enfrentamento à Pandemia. Diante desse cenário, evidentes os impactos financeiros para os comerciantes e lojistas durante o evento noticiado, pois tiveram seus faturamentos reduzidos a zero em razão de fato imprevisível e extraordinário. A parte requerente comprova a tentativa prévia de negociação extrajudicial, conforme Index 47 e seguintes. Inicialmente registro que a situação vivenciada pelo Brasil e pelo Mundo é nova na história moderna, pois além da perda de milhares de vidas, tivemos a extinção de postos de trabalho, com grave crise econômica. Desse modo, a situação demandou união de esforços para que se pudesse minimizar os trágicos efeitos da pandemia. Vejamos o que dispõe a legislação. O contrato de locação é bilateral, oneroso e cumulativo, no qual ambas as partes têm direitos e obrigações. Verifico que os impactos provocados pela pandemia extrapolam a álea contratual e não se inserem nos riscos inerentes ao contrato de locação e à atividade comercial desenvolvida pelo locatário. Foram fatos imprevisíveis. Sobre o tema, impõe-se a aplicação do disposto no artigo 317 do Código Civil (CC), que assim estabelece: "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". Tem-se, também, nos termos do artigo 421 do Código Civil, que: "Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato". Importante destacar, ainda, o artigo 113 do CC que dispõe sobre a Boa-fé objetiva, de forma que os negócios jurídicos sejam interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. Trata-se, portanto, de princípio estrutural do direito contratual. Nesse sentido, diante do fechamento obrigatório de todo o comércio e, ainda, com as medidas de isolamento social, acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, a obrigação da parte autora (locatária) tornou-se excessivamente onerosa, de forma que,

entendo que a cobrança da multa contratual pretendida se mostra indevida. Verifica-se que a ausência de culpa de ambas as partes pelas restrições e inviabilidade do exercício empresarial do locatário. Por essa razão, que a entrega das chaves de forma antecipada visou minimizar os prejuízos, a fim de restabelecer o equilíbrio contratual original, sem incidência da multa contratualmente prevista, em razão da imprevisibilidade da Pandemia e seus efeitos, além da ausência de culpa das partes. Os réus, devidamente citados, não contestaram a demanda, razão pela qual não lograram êxito em desconstituir os fatos narrados pela parte autora. Posto isso e, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para declarar inexigível a cobrança da multa por rescisão antecipada decorrente do contrato de Id. 27, devendo os réus se absterem de negativar o nome do autor e de efetuar quaisquer cobranças dos valores pretendidos a esse título. Condeno a parte ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa. Após, nada sendo requerido no prazo de 15 dias, dê-se baixa e arquivem-se. Tratando-se de réus revéis, publique-se a presente também no D.O. Rio de Janeiro, 20 de novembro de 2023. Assinatura eletrônica PRISCILA FERNANDES MIRANDA BOTELHO DA PONTE

Juíza de Direito