



Número: **1012010-38.2021.8.11.0003**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **3ª VARA CÍVEL DE RONDONÓPOLIS**

Última distribuição : **24/05/2021**

Valor da causa: **R\$ 64.487,42**

Assuntos: **Locação de Imóvel**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
(AUTOR)		EZEQUIEL DE MORAES NETO (ADVOGADO(A)) IGOR GIRALDI FARIA (ADVOGADO(A))	
(REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
56712 927	27/05/2021 14:11	Decisão	Decisão



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA CÍVEL DE RONDONÓPOLIS

DECISÃO

Processo nº 1012010-38.2021

Vistos
etc.

A autora pleiteia a outorga de tutela urgência para obter a revisão de cláusula de contrato de locação comercial, notadamente àquela que fixou o IGPM como índice de correção dos valores dos alugueres. Afirma que em razão da pandemia veio a ser surpreendida com a obrigatoriedade de suspensão de todas as suas atividades, restando claro que com tais medidas proibitivas cessou a percepção de faturamento e lucros, mas permanecendo os custos fixos. Aduz a presença dos requisitos autorizadores da concessão da tutela antecipada porque a diminuição do público e, conseqüentemente, do faturamento da empresa são fatos públicos e notórios e que não necessitam de prova. Diz que a prestação dos alugueres nos valores originalmente contratados se tornou excessivamente prejudicial a sua saúde financeira e econômica, com risco de levá-la à quebra, mormente ante os evidentes e sérios prejuízos à sua subsistência e manutenção, bem como em absoluto respeito aos direitos de seus funcionários que devem ser garantidos ao máximo. Saliencia que as tentativas de negociação com o laçador, aqui réu restaram infrutíferas, não restando outra alternativa que não a judicialização do imbróglio.

Vieram-me os autos conclusos.

DECIDO,

Em se tratando de tutela provisória de urgência, o art. 300 do CPC/15 dispõe:

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 ao processo.

Desta feita, a tutela de urgência somente poderá ser concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Importa asseverar ainda que além dos requisitos supracitados, a tutela somente poderá ser concedida quando não houver o perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão, conforme art. 300, §3º, do CPC.

Examinando a petição inicial, se vislumbra a probabilidade do direito da requerente, considerando que foi comprovada a alteração de sua capacidade econômica no período de calamidade pública.

E mais, a autora sustenta que todas as tentativas de negociação com o demandado restaram infrutíferas, em razão da intransigência deste.

Pondera-se que o pacta sunt servanda pode ser mitigado em razão de situações supervenientes, como é o caso da pandemia do novo Corona vírus.

Nesse sentido o art. 317, do Código Civil, é claro ao estabelecer que "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".

Constata-se que para comprovar a diminuição de seus rendimentos em razão de fato superveniente a demandante juntou relatório de faturamento (id.__), sendo certo que sua atividade comercial não é considerada essencial e teve suas portas fechadas em diversas oportunidade, em razão da decretação de Lockdowns.

Portanto, restando comprovada a necessidade de correção do valor do aluguel, por se tratar de locação comercial cujo objeto foi atingido diretamente pela pandemia, verifica-se a probabilidade do direito e o perigo da demora capaz de autorizar a substituição do índice de correção dos alugueres do IGP-M/MF para IPCA.

Importante consignar, que o IGP-M é constituído pela média ponderada entre três índices distintos: o Índice de Preços do Atacado (60%), o Índice de Preços do Consumidor (30%) e o Índice Nacional de Custo da Construção (10%). A explicação para sua alta considerável se deve a alterações no câmbio em 2020, uma vez que a maior parte do índice é composta por commodities, especialmente ligadas ao setor industrial. Como esses produtos são cotados em dólar, houve um aumento sensível em seu preço e, como consequência, no IGP-M.

Registra-se, ainda, que o IGP-M, com a alta expressiva que teve, não está exprimindo o valor real de mercado, uma vez que não houve uma desvalorização do real de 23,14% em 2020. Em realidade, continuar com esse índice poderia levar ao enriquecimento sem causa de locadores, conflitando com o objetivo primordial do instituto da correção monetária que é, tão somente, a recomposição da moeda.

Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE - CONTRATO DE LOCAÇÃO - REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL PANDEMIA - COVID-19 - POSSIBILIDADE - REQUISITOS PRESENTES.

- Para a concessão da tutela de urgência, mister se faz que estejam demonstrados os pressupostos elencados no art. 300, do novo CPC, quais sejam: probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

- Especificamente sobre a tutela de urgência de natureza cautelar, o artigo 301 do novo CPC estabelece que ela "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".

- E, ainda, o artigo 305 do referido diploma legal preceitua 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".

- Presente a probabilidade do direito, o deferimento da tutela cautelar em caráter antecedente é medida que se impõe. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.446439-0/001, Relator(a): Des.(a) Evandro Lopes da Costa Teixeira , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/09/2020, publicação da súmula em 25/09/2020)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. VALOR DO ALUGUEL COMERCIAL. PANDEMIA. EXCEPCIONAL SITUAÇÃO. TUTELA DE URGÊNCIA. REDUÇÃO DO VALOR. DEFERIMENTO. REQUISITOS COMPROVADOS. Verifico plausível o pleito do locatário que, sem auferir qualquer renda diante do fechamento do seu estabelecimento por vários meses, por força da pandemia que assolou o país e dos atos restritivos de funcionamento dos restaurantes, expedidos pelos entes administrativos, venha a postular a redução do valor contratado a título de aluguel do seu restaurante. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.451575-3/001, Relator(a): Des.(a) Alberto Henrique , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/08/2020, publicação da súmula em 27/08/2020)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA DE URGÊNCIA EM CARÁTER ANTECEDENTE - CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL COMERCIAL - PANDEMIA COVID-19 - TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA - RECONHECIMENTO - REDUÇÃO DAS PARCELAS CONTRATADAS - POSSIBILIDADE. É possível concessão da tutela provisória de urgência de natureza cautelar ou antecipada, nos termos do artigo 300 do CPC, desde que comprovados elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado pelo autor, somado ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Orienta a jurisprudência do STJ 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)(AgInt no REsp 1316595/SP; AgInt no AREsp 1309282/PR). A situação de pandemia de Covid-19 permite a aplicação da teoria da imprevisão e da onerosidade excessiva, em sede de cognição sumária, frente à situação extraordinária experimentada pelo comerciante afetado pelo fechamento de suas portas por ordem de autoridade pública, e falta de condições financeiras para arcar com a integralidade de aluguel anteriormente convencionado, a que não deu causa. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.458911-3/001, Relator(a): Des.(a) José Augusto Lourenço dos Santos , 12ª CÂMARA

Ex positis, e de tudo mais que dos autos consta, concedo a antecipação dos efeitos do mérito da questão. Determino a imediata alteração do índice de correção dos valores dos aluguéis do IGP-M para o IPCA, e fixo o valor do aluguel na quantia de R\$ 5.347,00 (cinco mil trezentos e quarenta e sete reais), a partir do mês de Dezembro/2020. Determino o cancelamento dos boletos emitidos com a correção pelo IGPM, de números __, __, __, __, 50/23, 51/24, bem como, que o requerido se abstenha de efetuar a cobrança de tais valores, seja a título for, e não lance o nome da autora nos rol dos maus pagadores, sob pena de multa diária que arbitro em R\$ 500,00 (quinhentos reais). Deverá a requerente comprovar nos autos, no prazo de 15 (quinze) dias, o pagamento dos alugueres dos meses de dezembro/2020 a abril/2021, bem como, consignar em juízo as parcelas vincendas.

Cite como requer.

Intime. Cumpra. Expeça o necessário.

Rondonópolis-MT, 27 de maio de 2021.

MILENE APARECIDA PEREIRA BELTRAMINI

JUÍZA DE DIREITO