

Fls.

Processo: 0004844-21.2020.8.19.0023

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Revisonal de Aluguel - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel

Autor: POSTO CHEFÃO CAMINHONEIRO DE ITAMBI LTDA

Réu: RICARDO MOREIRA DE ARAÚJO

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Rubens Soares Sa Viana Junior

Em 23/04/2020

Decisão

1- De início, indefiro a JG, eis que se trata de pleito de revisão de aluguel firmado pelo POSTO CHEFAO CAMINHONHEIRO ITAMBI LTDA em face de RICARDO MOREIRA DE ARAÚJO. A lide versa sobre a revisão do contrato de locação vigente há mais de 05 anos, em razão das regras administrativas de redução do fluxo de pessoas, por conta da Pandemia da COVID 19, que teriam atingido o faturamento do autor.

O autor não acostou balancetes e estaria em funcionamento, eis que sua atividade fora considerada essencial, razão pela qual o benefício da gratuidade não teria seus requisitos preenchidos, pelo que, por ora, o indefiro, deferindo, no entanto, o parcelamento das despesas em 10 mensalidades. Convém destacar que as custas seriam reembolsadas, caso confirmado o acerto da pretensão. Intime-se para o primeiro recolhimento em 15 dias.

2- No que toca à antecipação de tutela, iniciam-se os debates acerca da revisão de contratos de locação empresarial, em razão das regras de distanciamento social pela COVID 19. Como acima dito a atividade autoral está em funcionamento e, inclusive, houve autorização de que suas lojas de conveniência estejam abertas, o que beneficiou o ramo em razão do fechamento de outras empresas da mesma natureza não vinculadas aos postos de combustíveis.

A medida, no mais, carece de contraditório, eis que se trata de receita prevista para o locador que também sofre os efeitos das medidas administrativas de controle da pandemia, razão pela qual apenas após efetiva instrução probatória será possível ao juízo o exame da probabilidade da pretensão e do risco ao resultado útil do feito, conforme preceitua o art. 300, do CPC.

Convém destacar, por fim, que estudiosos do tema indicam a mediação como a medida mais efetiva para os casos em exame, porquanto se permanece o vínculo entre as partes, mormente pela natureza do contrato.

Por tais premissas, indefiro a antecipação de tutela, no aguardo da contestação da parte ré. Cite-se a parte ré para resposta escrita, facultando-se o início de tratativas de composição. Com a resposta, intime-se a parte autora em réplica e retornem para possível reexame da medida ou envio dos autxs ao Centro de Mediação.

Itaboraí, 23/04/2020.

Rubens Soares Sa Viana Junior - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Rubens Soares Sa Viana Junior

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4KP5.BEGX.UN51.T9N2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos