

Agravo de Instrumento nº 0034215-02.2020.8.19.0000

Relator: Des. Mauro Dickstein

Agravante (s): CARLOS ALBERTO DA SILVA

Agravado (s): SÉRGIO SANTOS DUARTE

Origem: 0019289-33.2019.8.19.0038 – Revisão de aluguel - 5ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu

Juiz em 1º grau: Dra. Alessandra Ferreira Mattos Aleixo

DECISÃO

Agravo de Instrumento, com pedido de tutela recursal, interposto por CARLOS ALBERTO DA SILVA, diante da decisão proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu, nos autos da ação revisional ajuizada pelo agravante em face de SÉRGIO SANTOS DUARTE, que indeferiu o pedido do locatário de suspensão total das obrigações no período de pandemia causada pela covid-19, enquanto perdurar o isolamento social.

Concluiu o julgador em 1º grau que a redução dos alugueres no período pretendido deveria ser objeto de acordo entre as partes, considerando que privar o locador também dos valores poderia levá-lo, da mesma forma, a situação econômica emergencial, determinando, conseqüentemente, apresentação de valor reduzido para o efetivo pagamento (fls. 02, do anexo 1).

Em suas razões, pugna o agravante pela reforma do *decisum*, aduzindo que o impedimento do funcionamento da atividade econômica no ponto comercial impôs ao locatário a ausência de qualquer faturamento, defendendo a necessidade de suspensão das obrigações, por motivo de força maior (art. 393, do Código Civil), a partir da determinação de isolamento social e da proibição do exercício das atividades comerciais (18/03/2020), enquanto essa perdurar.

Requer o deferimento de efeito suspensivo e reforma da decisão recorrida, com a concessão da tutela de urgência para que seja determinada a suspensão do pagamento do aluguel de abril, pelo prazo de 90 dias, bem como dos meses subsequentes, enquanto perdurar o isolamento social e a pandemia de coronavírus.

É o breve relatório.

De início, cumpre destacar que a pretensão do agravante, objetivando a suspensão do pagamento dos alugueres vencidos no mês de abril/2020 e subsequentes, enquanto durar o isolamento social e a proibição de exploração das atividades empresariais pelo fechamento do estabelecimento, em razão da pandemia gerada pelo covid-19, restou formulada nos autos da ação de despejo.

Desse modo, em que pese a correta juntada da petição do agravante na ação de despejo em apenso, mas o flagrante equívoco material do Juízo *a quo* ao proferir a decisão agravada nos autos da ação de revisão de alugueres, em que prolatada sentença terminativa aos 12/03/2020, por ausência de pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo, pendente de trânsito em julgado, a matéria deve ser conhecida, diante da existência de interesse e utilidade na solução do conflito, considerando a fluência de prazo

para a purgação da mora e o depósito das diferenças devidas até a data de sua efetivação (art. 62, II, da Lei nº 8.245/91).

A complexidade da solução decorre do fato da pandemia afetar igualmente ambas as partes, o locatário pela paralisação de suas atividades e entrada de caixa, e o locador, que não deu causa ao evento e conta com o aluguel como fonte de sustento, até por tratar-se, na hipótese, de pessoa idosa.

Em que pese a ausência de norma específica na Lei do Inquilinato quanto à possibilidade de revisão por motivos imprevisíveis, bem como a prevalência do princípio da intervenção mínima do Poder Judiciário nas relações firmadas entre particulares, com base na autonomia da vontade e na segurança jurídica, diante da excepcionalidade do quadro de saúde pública vivenciado e da interrupção do desenvolvimento da atividade empresária, por Fato do Príncipe, consistente na quarentena determinada em relação a maior parte das atividades desempenhadas, com o fito de impedir a propagação da contaminação por coronavírus, a solução aparentemente mais apropriada à preservação do contrato seria permitir a revisão temporária das condições pactuadas, tendo em vista a pandemia reconhecidamente existente causada pelo Covid-19.

Dessa forma, diante do fechamento do comércio (evento imprevisível), inviabilizador da exploração de inúmeras atividades não essenciais, como aquela exercida pelo locatário, na forma da cláusula 8ª, do contrato de locação, que estabelece a possibilidade do comércio de roupas, calçados e acessórios, inarredável o desequilíbrio entre as prestações decorrentes dos variados negócios jurídicos, em razão da onerosidade excessiva superveniente, fulcrada na teoria da imprevisão (art. 317, do Código Civil).

Certo é que, alguma solução há de ser apresentada, independentemente do não consenso das partes, que no mais das vezes, mostra-se presente, de modo a permitir, mínima e temporariamente, o reequilíbrio da relação jurídica, a qual, do contrário, resultaria de forma imotivada, extramemente prejudicial aos interesses empresariais de um dos contratantes, o que deve ser considerado pelo direito, independentemente dos requisitos previstos no art. 19¹, da Lei nº 8.245/91, cujos pressupostos estão alicerçados em base jurídica diversa, qual seja, a variação econômica de mercado do objeto locativo, após o decurso do lapso temporal previsto no aludido dispositivo.

Por sua vez, a manutenção dos alugueres no patamar anterior à pandemia, sem que o réu/locatário, ora agravante, pudesse se utilizar do bem dado em locação, por força da legislação de emergência, editada pelos governos federal, estadual e municipal (Lei Federal nº 13.979/2020, Decreto Presidencial nº 10.282/2020, Decreto Estadual nº 47.006/2020 e, especificamente no âmbito municipal, os Decretos nº 11.908, de 30.03.2020, nº 11.928, de 27.04.2020, nº 11.937, de 10.05.2020 e 11.958, de 31.05.2020), inviabilizaria por completo a preservação do contrato objeto da locação em comento, a partir do momento em que o bem não mais se oferecia a utilidade para o inquilino, o que evidencia o perigo de dano e o risco ao resultado útil do processo, tendo em vista encontrar-se pendente de cumprimento o desalijo liminar decretado em 03/04/2019, porquanto

¹ “Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá - lo ao preço de mercado.”

facultada a purga da mora pelo réu (art. 62, II, da Lei nº 8.245/91), no prazo de 15 (quinze) dias, renovado após a prolação de sentença terminativa na ação revisional, em decisão de 13/04/2020.

Dessa forma, vislumbrando, na hipótese, a presença dos pressupostos elencados no art. 995, parágrafo único, combinado com o art. 1.019, I, ambos do CPC/15, e demais fatos e normas mencionados, consistente na probabilidade aparente de provimento do recurso, **defere-se parcialmente a tutela recursal** para determinar a suspensão (diferimento) do pagamento de 50% dos alugueres vencidos nos meses de abril/2020 e subsequentes, até que autorizada a reabertura do estabelecimento pelo Município de Nova Iguaçu, postergando-se para novembro/2020 o reinício da satisfação das diferenças respectivas, em parcelas mensais, sem encargos de mora, cujo o prazo, exclusivamente, observará, de forma analógica, o disposto no art. 916, do CPC/15, caso não haja aprovação de lei específica regulando a matéria, aplicando-se a solução mais benéfica para o devedor, consoante disposto no art. 805, do CPC/15.

2) Solicitem-se as informações, dispensado o esclarecimento quanto ao cumprimento do disposto no art. 1.018, § 2º, do CPC/2015, tendo em vista que os autos de origem são eletrônicos.

3) Ao agravado, no prazo legal.

4) Após, retornem conclusos.

Oficie-se e intime-se.

Rio de Janeiro, 08 de junho de 2020.

MAURO DICKSTEIN
Desembargador Relator

MO