



Agravo de Instrumento nº 0026387-52.2020.8.19.0000
Agravante: Posto Chefão Caminhoneiro de Itambi Ltda.
Agravado: Ricardo Moreira de Araújo
Relator: Desembargador Luiz Fernando de Andrade Pinto

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento investido contra a decisão que indeferiu tutela provisória de urgência, não alterada após apreciação do pedido de reconsideração, proferida nos seguintes termos (índex 82 e índex 95 dos autos originários):

“(…) 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 autos ao Centro de Mediação.”

“(…) 2- Não vislumbro no pleito de reconsideração elementos para a revisão, no momento, da decisão impugnada. O precedente trazido pelo autor, emanado da Justiça de São Paulo, avaliou presunções sem nenhuma relação com o caso concreto e sem adentrar no próprio caso concreto, desbordando do preceito do art. 489 e seguintes do CPC. Não há dúvidas que a pandemia atingiu o cenário dos contratos, mas o fez para todos os contratantes. A atividade autoral não foi objeto de restrição e, como dito, no que toca às lojas de conveniência houve, inclusive, benefício ante o fechamento



de outras atividades similares. Deste modo, apenas com a juntada dos balancetes, dos relatórios de crédito e débito das operações das empresas de cartão de crédito; das notas de compras e vendas de combustíveis, bem como da contestação e ciência da parte ré será possível o reexame da lide. Denota-se que a manifestação da parte ré é relevante, porquanto está na conciliação prévia a medida mais efetiva para a hipótese, já que a pandemia autorizaria, sem maiores debates, a rescisão do negócio, à luz dos artigos 478 e seguintes do Código Civil. Cumpra-se o decisum inicial. Intime-se a parte autora e cite-se a parte ré, com urgência, facultando-se OJA plantonista, ante o pleito de depósito e de revisão do aluguel. ”

Argumenta o recorrente que as medidas restritivas adotadas pelas autoridades governamentais brasileiras, com o fito de evitar a disseminação do novo coronavírus (COVID-19), reduziram drasticamente o fluxo de pessoas e, conseqüentemente, de veículos, impactando diretamente no consumo de combustíveis. Assevera que, em razão disso, sofreu uma drástica queda no faturamento, no patamar de 51,97%. E que “a autorização para que lojas de conveniência permaneçam abertas em nada adiantou, considerando a localização do estabelecimento, que é em uma rodovia, longe de centros comerciais ou bairro residenciais. ”

Alega que a necessidade de contraditório, afirmada pelo juízo *a quo*, esvaziará totalmente a pretensão autoral, haja vista o iminente fracasso na citação do réu que, conforme exposto em tópico próprio na inicial, vem se ocultando há anos em outras demandas, sem ter sido citado em nenhuma delas. Que de nada adiantará aguardar por meses – quiçá anos – para que seja decretada a revelia do demandado, como vem ocorrendo em outros processos.

Pugna pela antecipação da tutela recursal para que seja fixado aluguel provisório no valor mensal de R\$ 13.343,78 (treze mil trezentos e quarenta e três reais e setenta e oito centavos), sendo, assim, aplicada a redução equivalente a 51,97% no valor vigente, devendo a decisão ser confirmada ao final.

É o relatório. **Decido.**

O deferimento da antecipação da tutela provisória recursal, pretendida pelo agravante, implica o atendimento dos requisitos legais previstos no art. 300 do CPC/2015.

Ou seja, necessária a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.



No caso concreto, contudo, não se verifica, de plano, a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito.

É cediço que o ordenamento jurídico dispõe de ferramentas para autorizar a revisão do contrato e até a sua resolução, a exemplo dos artigos 317 e 478 do Código Civil¹, ou de dispositivos específicos da Lei de Locações.

Noutro eito, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 421 do Código Civil², “*nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.*”

Nesse sentido, somente em situações excepcionais deve o Judiciário intervir nas relações contratuais privadas, motivo pelo qual, tal como ressaltado pelo d. julgador *a quo*, necessária a observância do contraditório e dilação probatória.

A uma, porque as medidas administrativas de enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente do surto de transmissão do vírus Sars-Cov-2, por certo, atingem ambos os contratantes, e o aluguel consiste em receita cujo recebimento é esperado pelo locador, porquanto contratualmente acordado.

A duas, porque consoante a própria narrativa inicial a atividade comercial do recorrente não sofreu restrições por ato das autoridades governamentais e a análise da extensão dos reflexos financeiros da crise instalada demanda maior análise de documentos contábeis como balancetes, notas de compra e venda de combustíveis, entre outros.

De mais a mais, deve-se privilegiar a negociação entre os contratantes em detrimento da intervenção judicial na esfera privada, eis que, como ressaltado na decisão agravada, está na conciliação prévia a medida mais efetiva para a hipótese, sendo, dessa forma, de suma importância a manifestação da parte ré acerca da pretensão autoral.

¹ 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.

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

² Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019).

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Quinta Câmara Cível

À conta de tais fundamentos, **indefiro** a antecipação da tutela recursal.

Rio de Janeiro, 05 de maio de 2020.

Desembargador LUIZ FERNANDO DE ANDRADE PINTO
Relator