



**Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000**

**Agravante:** Toy Girl Comércio de Brinquedos Ltda.

**Agravado:** Aristides Pereira Bahia Silva

**Relator:** Des. Custodio de Barros Tostes

## DECISÃO

1- **DEFIRO** a gratuidade de justiça, **no âmbito deste agravo**, para a empresa de pequeno porte que atravessa notório período de crise sanitária com inevitável repercussão financeira.

Avanço à liminar recursal.

2- Trata-se de agravo de instrumento investido contra decisão que deferira apenas em parte a tutela antecipada. Eis o seu conteúdo:

*Estando, pois, presentes os requisitos previstos no art. 300 do Novo Código de Processo Civil, CONCEDO, EM PARTE, , (sic) A ANTECIPAÇÃO de TUTELA DE URGÊNCIA, no sentido de determinar a redução dos valores dos alugueres do imóvel comercial em 60 % (sessenta por cento) pelo período de 03 meses a contar de abril de 2020, inclusive. Com relação ao mês de março/2020 em que houve o acordo. Determino que a parte autora se abstenha de cobrar os outros 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel, conforme acordado anteriormente por email. Assim, intime-se a parte ré para que tome ciência e cumpra a decisão. Cite-se e intime-se a parte ré , com urgência, por OJA DE PLANTÃO.*

Em suas razões, a locatária insiste em que “o atual cenário de pandemia mundial em decorrência da COVID-19, e consequente Estado de Calamidade Pública e Quarentena decretados pelos governos Federal e Estadual (RJ), além de determinar o fechamento (suspensão das atividades) do comércio de rua e de shoppings centers em todo o Estado nos termos do art. 5º do Decreto Nº 47068 DE 11/05/2020.”. Em específico, “por meio do Decreto



**Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000**

*47.068, de 11 de maio de 2020, houve a prorrogação da quarentena até dia 31/05/2020, ou seja, A UNIDADE COMERCIAL DA AUTORA NÃO PODERÁ SER ABERTA, NÃO HAVENDO FUNCIONAMENTO DURANTE TODO O MÊS DE ABRIL/2020 E MANTENDO-SE O MESMO CENÁRIO POR TODO O MÊS DE MAIO.”.*

*Aduz, então, que, por isso, “necessitou se socorrer ao Poder Judiciário para intervir, excepcionalmente, na relação jurídica privada, diante de evento extraordinário, para equilibrar os prejuízos, uma vez que a conduta (inerte) de uma das partes (LOCADORES), ocasionará à outra (AGRAVANTE) o ônus de suportar todo o impacto financeiro, possivelmente levando a empresa locatária à falência.”.*

*A corroborar sua tese, sustenta, em síntese, que “havendo impedimento da abertura das lojas, independentemente das alheias circunstâncias, não se pode exigir do locatário - onde se inclui a parte Autora - o pagamento integral do aluguel e de demais encargos decorrentes desta relação, IMPONDO SOMENTE A UMA PARTE O ÔNUS, QUANDO ESTA TAMBÉM NÃO DEU CAUSA AO FECHAMENTO. REPISE-SE, A AGRAVANTE NÃO SE OPOE À MANUTENÇÃO DO PAGAMENTO DOS DEMAIS ENCARGOS, TAIS COMO O IPTU DO IMÓVEL, TAXAS E CONDOMÍNIO.”.*

*Prossegue para frisar que “a manutenção das contraprestações sem que haja prestação, ou seja, o pagamento dos aluguéis durante o período em que é IMPOSSÍVEL a comercialização na loja provavelmente acarretará dano de difícil reparação, vez que, havendo em seu balanço comercial mensal a computação de maior passivo do que ativo, isto é, a saída de caixa sem qualquer renda (faturamento), a parte Autora não apenas sofrerá graves prejuízos momentâneos, como, em futuro próximo, com a atual situação fática, a sociedade empresária se encontrará totalmente endividada e, possivelmente, poderia decair em falência.”.*

*Arremata com a defesa de que, “[p]onderando-se os princípios em destaque, qual seja o da Patrimonialidade, o da Dignidade da Pessoa Humana e o da Impenhorabilidade das Verbas Salariais, torna-se CLARO e EVIDENTE, que os dois últimos devem prevalecer.*

É o relatório. **DECIDO.**





## Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000

O momento é de avaliação da liminar recursal ao advento de uma pandemia global que impôs desafios antes inimagináveis ao Direito e à sociedade.

Neste sentido, sabe-se que os contratos têm força obrigatória e, no brocardo latino, nascem para serem cumpridos (*pacta sunt servanda*).

Entretanto, também é certo que as vontades ali manifestadas apenas se justificam à luz de uma equação fundamental de interesses, articulada pelos contratantes no momento da avença. Portanto, se as condições originariamente vigentes sofrem radical e superveniente alteração, de modo a desequilibrar aquele sinalagma essencial<sup>1</sup>, cogita-se da suspensão do negócio, porquanto atingido seu núcleo volitivo.

Trata-se, é verdade, de manifestação do chamado dirigismo contratual e resgatado na Europa em resposta às flutuações do mercado entre guerras.

Naquela época, a cognominada cláusula *rebus sic stantibus* – que remontava à Idade Média – ganhou releituras em diversos países da Europa.

Cita-se, de saída, a França, onde a teoria da imprevisão aparece na Lei Failliot de 21 de Janeiro de 1918, com o seguinte conteúdo:

*“Art. 1. Pendant la durée de la guerre et jusqu’à l’expiration d’un délai de trois mois à partir de la cessation des hostilités, les dispositions exceptionnelles suivantes sont applicables aux marchés et contrats ayant un caractère commercial pour les parties ou pour l’une d’elles seulement, qui ont été conclu avant le 1.er août 1914 et qui comportent soit d’autres prestations successive ou seulement différées. Art. 2 indépendamment des causes de résultant du droit commun ou des conventions, les marchés et contrats visés dans l’article précédent peuvent être résolus sur la demande de l’une quelconque des*

<sup>1</sup> Trata-se do princípio do equilíbrio econômico, definido por Teresa Negreiros como um “parâmetro para a avaliação do programa contratual, mediante a comparação dos resultados econômicos proporcionados a cada um dos contratantes.” (NEGREIROS, Teresa. Teoria do Contrato: novos paradigmas. 2 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. P.510.)



## Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000

*parties, s'il este établi qu'à raison de l'état de guerre l'exécution des obligations de l'un des contractants entrainera des charges ou lui causera un préjudice dont l'importance dépasserait de beaucoup les prévisions qui pouvaient de beaucoup les prévisions qui pouvaient être raisonnablement faites à l'époque de la convention. La résolution est prononcée, selon les circonstances, avec ou sans dommages-intérêts. Le juge, lorsqu'il accorde des dommages-intérêts, doit en réduire le montant s'il constate que, par suite de l'état de guerre, le préjudice a dépassé notablement celui que les contractants pouvaient prévoir. Si, conformément aux conditions et usages du commerce, l'acheteur s'est procuré, aux frais et risques du vendeur, les marchandises qui ne lui ont pas été livrées, le montant des dommages-intérêts doit être réduit sous les conditions déterminées par le troisième alinéa ci-dessus. Le juge peut aussi, sur la demande de l'une des parties prononcer la suspension de l'exécution du contrat pendant Le qu'il détermine.<sup>2</sup>*

Na Itália, remete-se ao artigo 1.467 de 1.942 do Código Civil Italiano, com a seguinte dicção:

*“Nei contratti a esecuzione continuata o periodica, ovvero a esecuzione differita (1), se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi*

<sup>2</sup> Em livre tradução: "Art. 1. Durante o período da guerra e até o termo de três meses a partir da cessação das hostilidades, são aplicáveis as seguintes disposições excepcionais aos contratos e contratos de caráter comercial para as partes ou para apenas uma delas, que foi concluído antes de 1º de agosto de 1914, e que contém quaisquer outros benefícios sucessivos ou diferidos. Art. 2, independentemente das causas das conseqüências do direito comum ou dos acordos e os contratos referidos no artigo anterior podem ser resolvidos a pedido de qualquer das partes, se for estabelecido que, em razão do estado o cumprimento das obrigações de uma das partes contratantes, resultará em encargos ou danos, cuja importância excederia em grande parte as previsões que poderiam, de longe, ser feitas no momento da convenção. A resolução é pronunciada, dependendo das circunstâncias, com ou sem danos. O juiz, ao conceder danos, deve reduzir o montante se verificar que, como resultado do estado de guerra, o prejuízo excedeu significativamente o que os contratados poderia prever. Se, de acordo com as condições e os usos do comércio, o comprador tiver custos e riscos do vendedor, bens que não lhe foram entregues, o montante dos danos deve ser reduzido nas condições determinadas pelo terceiro parágrafo acima. O juiz também pode, a pedido de uma das partes, suspender a execução do contrato durante o período que determina."





## Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000

*di avvenimenti straordinari e imprevedibili (2), la parte che deve tale prestazione può domandare (3) la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'articolo 1458 (4). La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto. La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto (5).”<sup>3</sup>*

Por fim, na Alemanha, fala-se da teoria da base negocial, dividida em uma vertente objetiva e subjetiva. Está positivada no § 313 do BGB, cuja redação na língua pátria é a seguinte:

*Störung der Geschäftsgrundlage (1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. (2) Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich als falsch herausstellen. (3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung<sup>4</sup>.*

<sup>3</sup> Em livre tradução: “Nos contratos de execução contínua ou periódica ou diferida (1), se o a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa pela ocorrência de eventos extraordinários e imprevisíveis (2), a parte que tenha tal desempenho pode requerer (3) a rescisão do contrato, com os efeitos previstos no artigo 1458 (4). A resolução não pode ser requerida se a gravidade ocorreu dentro do contrato normal. A parte contra a qual a resolução é requerida pode evitá-la com a proposta de modificação dos termos do contrato igualmente (5).”

<sup>4</sup> Em livre tradução: “Quebra da base negocial (1) Se circunstâncias, tornadas base do contrato, alteraram-se profundamente depois da sua celebração, de modo que as partes não o teriam celebrado



**Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000**

Entre nós, vigem as disposições dos artigos 317, 478 e 479 do Código Civil:

*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.*

.....

*Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.*

Como se vê, o modelo brasileiro mais se assemelha àquele observado na Itália, com a especial circunstância de que, para justificar a resolução do contrato, há de comprovar a extrema vantagem para uma das partes (teoria da onerosidade excessiva), requisito não constante da legislação estrangeira.

Assim, assentada sobre uma variação da Teoria da Imprevisão, desenvolvida, como visto, na França, o Código exige alguns requisitos para o

---

*ou o teriam com outro conteúdo, se houvessem previsto essa alteração, então pode ser exigida a revisão do contrato, na medida em que for inexigível para a parte a manutenção do contrato não modificado, considerando todas as circunstâncias do caso concreto, especialmente a repartição contratual ou legal do risco. (2) Da mesma forma de uma alteração das circunstâncias se regula quando representações essenciais, tornadas base do contrato, se demonstrarem falsas. (3) Se não é possível a revisão ou se ela não for exigível de uma das partes, então pode a parte prejudicada resolver o contrato. No lugar do direito de resolução dá-se o direito à denúncia, nos casos de relações duradouras. ”*



## Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000

reconhecimento da onerosidade excessiva. Eles estão bem catalogados por verbetes das Jornadas de Direito Civil:

**Enunciado nº 365:** *A extrema vantagem do art. 478 deve ser interpretada como elemento acidental da alteração de circunstâncias, que comporta a incidência da resolução ou revisão do negócio por onerosidade excessiva, independentemente de sua demonstração plena.*

.....

**Enunciado nº 175:** *A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz.*

.....

**Enunciado nº 367:** *Em observância ao princípio da conservação do contrato, nas ações que tenham por objeto a resolução do pacto por excessiva onerosidade, pode o juiz modificá-lo equitativamente, desde que ouvida a parte autora, respeitada a sua vontade e observado o contraditório.*

No particular, avulta a relevância de qualificar juridicamente o evento extraordinário mencionado pela norma. Daí me reportar à doutrina avalizada de Nelson Rosenvald em obra coordenada pelo eterno Ministro do Supremo Cezar Peluso:

*O acontecimento extraordinário será qualificado por sua imprevisibilidade. A teoria da imprevisão é de cunho subjetivo, na medida em que a admissão da rescisão contratual é condicionada à demonstração de que ao tempo da contratação havia total impossibilidade de as partes anteverem o evento extraordinário que conduziria uma delas à onerosidade excessiva, frustrando a justa expectativa no êxito do programa contratual.<sup>5</sup>*

<sup>5</sup> In: Código Civil Comentado”, coord. Min. Cezar Peluso, 4ª ed., Manole, p. 539.





**Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000**

E, no diapasão da boa doutrina, a jurisprudência do Col. Superior Tribunal de Justiça a diferenciar o regime do direito civil comum daquele observado no microsistema de defesa do consumidor:

*RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DÓLAR AMERICANO. MAXIDESVALORIZAÇÃO DO REAL. AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTO PARA ATIVIDADE PROFISSIONAL. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. TEORIAS DA IMPREVISÃO. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. TEORIA DA BASE OBJETIVA. INAPLICABILIDADE.*

*1. Ação proposta com a finalidade de, após a maxidesvalorização do real em face do dólar americano, ocorrida a partir de janeiro de 1999, modificar cláusula de contrato de compra e venda, com reserva de domínio, de equipamento médico (ultrassom), utilizado pelo autor no exercício da sua atividade profissional de médico, para que, afastada a indexação prevista, fosse observada a moeda nacional.*

*2. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza, como destinatário final, produto ou serviço oriundo de um fornecedor. Por sua vez, destinatário final, segundo a teoria subjetiva ou finalista, adotada pela Segunda Seção desta Corte Superior, é aquele que ultima a atividade econômica, ou seja, que retira de circulação do mercado o bem ou o serviço para consumi-lo, suprindo uma necessidade ou satisfação própria, não havendo, portanto, a reutilização ou o reingresso dele no processo produtivo. Logo, a relação de consumo (consumidor final) não pode ser confundida com relação de insumo (consumidor intermediário). Inaplicabilidade das regras protetivas do Código de Defesa do Consumidor.*



Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000

**3. 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 das circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) e de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva), que comprometa o valor da prestação, demandando tutela jurisdicional específica.**

4. O histórico inflacionário e as sucessivas modificações no padrão monetário experimentados pelo país desde longa data até julho de 1994, quando sobreveio o Plano Real, seguido de período de relativa estabilidade até a maxidesvalorização do real em face do dólar americano, ocorrida a partir de janeiro de 1999, não autorizam concluir pela imprevisibilidade desse fato nos contratos firmados com base na cotação da moeda norte-americana, em se tratando de relação contratual paritária.

5. A teoria da base objetiva, que teria sido introduzida em nosso ordenamento pelo art. 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor - CDC, difere da teoria da imprevisão por prescindir da previsibilidade de fato que determine oneração excessiva de um dos contratantes. Tem por pressuposto a premissa de que a celebração de um contrato ocorre mediante consideração de determinadas circunstâncias, as quais, se modificadas no curso da relação contratual, determinam, por sua vez, consequências diversas daquelas inicialmente estabelecidas, com repercussão direta no equilíbrio das obrigações pactuadas. Nesse contexto, a intervenção judicial se daria nos casos em que o contrato fosse atingido por fatos que comprometessem as circunstâncias intrínsecas à formulação do vínculo contratual, ou seja, sua base objetiva.

**6. Em que pese sua relevante inovação, tal teoria, ao dispensar, em especial, o requisito de imprevisibilidade, foi acolhida em nosso ordenamento**



Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000

***apenas para as relações de consumo, que demandam especial proteção. Não se admite a aplicação da teoria do diálogo das fontes para estender a todo direito das obrigações regra incidente apenas no microsistema do direito do consumidor, mormente com a finalidade de conferir amparo à revisão de contrato livremente pactuado com observância da cotação de moeda estrangeira.***

7. Recurso especial não provido. (REsp 1321614/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Rel. p/ Acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2014, DJe 03/03/2015).

.....

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. TEORIA DA IMPREVISÃO E TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. HIPÓTESES DE CABIMENTO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Esta Corte Superior sufragou o entendimento de 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). 2. Na hipótese vertente, o Tribunal a quo ressaltou, explicitamente, que não pode ser reconhecida a imprevisão na hipótese vertente, em virtude de o recorrente ter pleno conhecimento do cenário da economia nacional, tendo, inclusive, subscrito diversos aditivos contratuais após os momentos de crise financeira, razão pela qual não seria possível propugnar pelo imprevisto desequilíbrio econômico-financeiro.



**Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000**

*3. Nesse diapasão, o acolhimento da pretensão recursal, no sentido de reconhecer eventual onerosidade excessiva ou imprevisão, com o conseqüente desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.*

*4. Agravo interno não provido. (AglInt no REsp 1316595/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2017, DJe 20/03/2017)*

Pois bem.

No caso concreto, o Direito deve se compadecer daquele que é desalijado de seu comércio durante um impositivo isolamento social, no qual a busca por outro estabelecimento anuncia-se tormentosa; senão inviável.

Esta injunção, aliás, vale para ambas partes, na medida em que o próprio locador terá dificuldade de encontrar outro ocupante enquanto as atividades presenciais estiverem amplamente contrarrecomentadas.

A par disso, as medidas de combate à pandemia cobram devastadoras conseqüências econômicas, de modo que é razoável a preocupação com a garantia do mínimo existencial dos envolvidos nos desafiador porvir.

O contrato, enquanto lócus primordial da economia tal qual se a conhece em nosso ordenamento, não se exaure a uma concepção unicamente individual; deve contemplar, isto sim, uma rede de interconexões mutuamente úteis.

Ora, se é assim, o estresse causado por este trágico evento planetário na economia dá a ver o ponto de inflexão que ou faz acionar a cláusula de imprevisão ou leva à derrocada inteiriça do sistema.

Mais do que as considerações abstratas do bom senso, articulam-se as peculiaridade da lide.



## Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000

Litigam, neste feito, uma sociedade empresária cujo objeto social é atividade supérflua imediatamente interdita pelas autoridades de saúde (venda de brinquedos); e, no outro lado, locador pessoa física que certamente conta com o valor dos aluguéis para compor sua renda doméstica.

É dizer: embora haja prova (vide fls. 54 dos Anexos) de que o faturamento da agravante baixou a zero no mês de abril – o que provavelmente tornou a ocorrer em maio –, há de se ponderar a situação do recorrido, que ficaria privado de seus meios de sustento por prazo indeterminado, até que se recuperassem as atividades econômicas neste Estado.

Há mais que se obter.

Diante do que está documentado às fls. 61/85, vê-se que as partes já tentaram percorrer as vias consensuais. E obtiveram algum sucesso até que, por uma desinteligência qualquer, bem justificada na angústia destes tempos de renitente incerteza, precisaram se socorrer do Judiciário.

Dada esta predisposição ao diálogo, parece menos conveniente o paradigma tradicional da jurisdição enquanto dinâmica preferencial de resolução de conflitos. O litígio subjacente é complexo e sensível; deve, pois, ser submetido a um método adequado – até individualizado – de resolução.

Esta é a lógica presidente da Resolução nº 125/2010 do Col. Conselho Nacional de Justiça, a qual destaco porque relevante:

(...)

*CONSIDERANDO que o direito de acesso à Justiça, previsto no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal além da vertente formal perante os órgãos judiciários, implica acesso à ordem jurídica justa e a soluções efetivas;*

*CONSIDERANDO que, por isso, cabe ao Judiciário estabelecer política pública de tratamento adequado dos problemas jurídicos e dos conflitos de interesses, que ocorrem em larga e crescente escala na sociedade, de forma a organizar, em âmbito nacional, não somente os serviços prestados nos processos judiciais, como também os que possam sê-lo mediante outros mecanismos de*



**Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000**

*solução de conflitos, em especial dos consensuais, como a mediação e a conciliação;*

*CONSIDERANDO a necessidade de se consolidar uma política pública permanente de incentivo e aperfeiçoamento dos mecanismos consensuais de solução de litígios;*

*CONSIDERANDO que a conciliação e a mediação são instrumentos efetivos de pacificação social, solução e prevenção de litígios, e que a sua apropriada disciplina em programas já implementados no país tem reduzido a excessiva judicialização dos conflitos de interesses, a quantidade de recursos e de execução de sentenças;*

*CONSIDERANDO ser imprescindível estimular, apoiar e difundir a sistematização e o aprimoramento das práticas já adotadas pelos tribunais;*

*CONSIDERANDO a relevância e a necessidade de organizar e uniformizar os serviços de conciliação, mediação e outros métodos consensuais de solução de conflitos, para lhes evitar disparidades de orientação e práticas, bem como para assegurar a boa execução da política pública, respeitadas as especificidades de cada segmento da Justiça;*

*CONSIDERANDO que a organização dos serviços de conciliação, mediação e outros métodos consensuais de solução de conflitos deve servir de princípio e base para a criação de Juízos de resolução alternativa de conflitos, verdadeiros órgãos judiciais especializados na matéria;*

*(...)*

Ocupo-me, também, da lide tal qual construída no processo.

Nesta ordem de ideias, consta colocação do locador que, a meu ver, delinea precisamente a dificuldade da questão aqui submetida:



**Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000**

*Se compreendi bem as suas palavras, nos dois e-mail's, sou considerado parceiro no momento de dificuldade. Contudo, pelo princípio da isonomia, nos meses de melhores vendas, como por exemplo no mês do Dia das Crianças e no período das Festas Natalinas, seria razoável e equânime que a parceria fosse de mão dupla no sentido de eu receber "bônus" no valor de aluguel, mas isso não ocorreu. Desta forma, não me parece sensato eu ser invocado a participar somente do ônus e nunca do bônus, mas mesmo assim irei transigir mais uma vez como se verá mais adiante.". (fls. 82 dos Anexos).*

A resposta, longe de simples, vem **indicada** na dialética processual, pela análise acurada da preclara juíza de origem, Dra. Admara Schneider:

*Há, então, que se pensar em uma saída equânime, em estrita observância à justiça contratual e ao princípio do equilíbrio econômico-financeiro do contrato e à situação extraordinária que a Pandemia criou..*

*O caminho mais adequado seria o Poder Judiciário dar oportunidade às partes para renegociar.*

*Observando as partes que a relação jurídica estabelecida entre as mesmas não é uma relação civil comum ou consumerista. Trata-se de uma relação interempresarial, diante da situação extraordinária em que se enfrenta com a COVID-19, deve haver uma relação de parceria.*

**Quero dizer, as partes devem estudar medidas que mantenham o equilíbrio da relação, sem que um deles tenha que suportar , SOZINHO, TODOS OS ÔNUS. DEVE haver uma relação de parceria, em que ambos devem, em conjunto, suportar os prejuízos, ainda que se diga que uma das partes deve suportar a maior fatia.**



**Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000**

**O Judiciário não pode admitir, a assunção integral dos riscos por apenas uma das partes.**

Então, hauridas estas premissas do texto e do contexto dos autos, vejamos quais soluções o Mundo tem dado a casos congêneres.

Alemanha editou a Lei para Amenização dos Efeitos da Pandemia do COVID-19 no Direito Civil, Falimentar e Processual Penal (*Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht*), a qual foi publicada no Diário Oficial (*Bundesgesetzblatt*) em 27/3/2020.

Consoante dispõe seu artigo 5º, o locatário que não pagar na data aprezada o aluguel incorrerá em mora e ficará obrigado a pagar todos os encargos moratórios.

Mas ele não precisará quitar tudo de uma só vez a partir de 1/7/2020. Afinal, a toda evidência, isto sobrecarregaria enormemente os inquilinos, os quais, durante esses noventa dias antecedentes, tiveram suas fontes de renda comprometidas.

Por isso, o art. 5 § 2º da lei concede o prazo de 2 (dois) anos para que os locatários inadimplentes – em relação ao período indicado, i.e., abril a junho de 2020 – quitem suas dívidas perante locadores, seja de uma só vez ou de forma parcelada.

Com isso, os inquilinos têm até 30/05/2022 para saldar os débitos surgidos no período de restrição da circulação e do comércio para conter o avanço da pandemia.

Igualmente, no Estado de Nova Iorque, nos Estados Unidos, o Governador concedeu **moratória** de 2 (dois) meses para evitar a colocação das classes mais vulneráveis ao relento<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Disponível em: <https://www.welt.de/wirtschaft/article206860467/Corona-Krise-Adidas-will-privaten-Vermietern-die-Miete-zahlen.html>. Acesso em 21/05/2020.

<sup>7</sup> Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/reuters/2020/05/07/governador-de-nova-york-adia-ordens-de-despejo-para-protoger-mais-vulneraveis.htm>. Acesso em: 21/05/2020.





## Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000

Ainda no panorama do direito comparado, Portugal promulgou a Lei Lei n.º 1-A/2020, de 19 de Março de 2020, que, em seu artigo 7º, item 10, assim prevê:

*10 — São suspensas as ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo e os processos para entrega de coisa imóvel arrendada, quando o arrendatário, por força da decisão judicial final a proferir, possa ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria.*

Entre nós, o Eg. Conselho Nacional de Justiça exortou os Tribunais, em sua Recomendação nº 63, a:

*Art. 6º Recomendar, como medida de prevenção à crise econômica decorrente das medidas de distanciamento social implementadas em todo o território nacional, que os Juízos avaliem com especial cautela o deferimento de medidas de urgência, decretação de despejo por falta de pagamento e a realização de atos executivos de natureza patrimonial em desfavor de empresas e demais agentes econômicos em ações judiciais que demandem obrigações inadimplidas durante o período de vigência do Decreto Legislativo nº 6 de 20 de março de 2020, que declara a existência de estado de calamidade pública no Brasil em razão da pandemia do novo coronavírus Covid-19.*

É verdade que o dispositivo é endereçado às empresas em processo de recuperação judicial. Mas os cânones de um direito civil ético e constitucional não podem preferir que apenas se remedeiem os casos terminais em vez de prevenir a derrocada financeira dos núcleos produtivos.

Enfim, em 21/05/2020, o Senado Federal aprovou projeto de lei, agora na pendência de sanção presidencial, que prevê o adiamento das ordens de despejo até, pelo menos, o final de outubro do corrente ano. Confira-se:

*Art. 9º Não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo a que se referem os incisos I, II, V, VII, VIII e IX do § 1º do art. 59 da Lei nº*



**Agravo de Instrumento nº 0033754-30.2020.8.19.0000**

*8.245, de 18 de outubro de 1991, até 30 de outubro de 2020.*

Tudo sopesado, a alternativa que me parece melhor compaginar todos os interesses em disputa é a temporária suspensão da exigibilidade dos aluguéis, pelo menos enquanto durar o protocolo sanitário de fechamento do comércio.

Com isto, a agravante não poderá ser despejada nem ter seu nome negativado por força de despesa à qual não conseguirá, decerto, fazer frente enquanto seu faturamento for nenhum. Por outro lado, ciente de que a moratória é temporária, estará incentivada a pagar tudo quanto consiga, sob pena de, ao final da pandemia, ter acumulado dívida impagável, acrescida dos consectários legais, em relação à qual, pelo menos por ora, não se garantirá qualquer parcelamento.

Em arremate, é oportuno o estado de insuportabilidade recíproca, isto é, em que nenhuma das partes está totalmente atendida, para restabelecer as tentativas de conciliação. Com isto, poderão pactuar o que entendem que melhor atende a seus interesses, algo que escapa ao alcance do Judiciário, sobretudo nesta primeira e horizontal cognição.

Ante o exposto, **DEFIRO PARCIALMENTE** o efeito suspensivo para determinar a suspensão temporária dos aluguéis enquanto durarem as restrições sanitárias ao funcionamento da agravante. Determino, outrossim, a remessa dos autos ao NUPMEC para garantir a oportunidade de diálogo entre as partes.

**DILIGENCIE** a Secretaria pelo necessário com urgência.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **CUSTODIO DE BARROS TOSTES**  
Relator

