



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE PONTA GROSSA
1ª VARA CÍVEL DE PONTA GROSSA - PROJUDI
Rua Leopoldo Guimaraes da Cunha, 590 - Bairro Oficinas - Ponta Grossa/PR - CEP: 84.035-900 -
Fone: (42)3309-1692 - E-mail: PG-1VJ-S@tjpr.jus.br

Autos nº. 0013784-68.2020.8.16.0019

Processo: 0013784-68.2020.8.16.0019
Classe Processual: Tutela Antecipada Antecedente
Assunto Principal: Locação de Imóvel
Valor da Causa: R\$58.173,72
Requerente(s): • ANA CARLA PEREIRA DE SOUZA - ME
Requerido(s): • FTA COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA. representado(a) por Paulo Henrique Ferreira

REGISTRO DO FEITO

Classe e assunto principal do feito estavam equivocados e foram retificados. Comunique-se o Distribuidor para anotação.

GRATUIDADE DA JUSTIÇA

O demonstrativo de receita bruta do mov. 1.8 demonstra uma brusca queda de receita referente ao mês de abril de 2020, comprovando a insuficiência de recursos da empresa autora.

Defiro, por ora, a gratuidade processual à parte autora, nos termos do artigo 98 do NCPC, ciente o beneficiário de que, caso esteja alegando de má-fé a sua hipossuficiência, estará sujeito ao pagamento de até o décuplo do valor das custas não adiantadas a título de multa, a qual reverterá em favor da Fazenda Pública Estadual e poderá ser inscrita em dívida ativa (NCPC, artigo 100, parágrafo único).

TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE

Trata-se de pedido de tutela cautelar formulado com base no artigo 305, *caput* do NCPC.

Pretende a Autora a concessão de tutela cautelar antecedente nos seguintes termos:

a) Que seja deferida tutela cautelar antecedente para que seja determinada a suspensão da exigibilidade das obrigações pecuniárias do Contrato de Locação descrito, referente aos 06 (seis meses) adiantados, vencidos em 10 de abril de 2020, no valor de R\$ 58.173,72 (cinquenta e oito mil cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos), para pagamento em 10 de agosto de 2020, quando ainda estiver vigente os 06 (seis) meses a serem pagos, sem o acréscimo de juros e multa previstos contratualmente, em decorrência do caso fortuito mencionado acima;

Sustenta, basicamente, que em razão da pandemia da COVID-19, e por desenvolver atividade não-essencial, sofreu queda considerável em seu faturamento, mesmo depois da abertura controlada de serviços não essenciais no Município. Já o contrato de locação firmado entre as partes prevê a antecipação semestral da locação, sendo que não teria havido consenso com a Ré para a alteração das condições do contrato.

É o breve relato. Decido.



Fato público e notório é a pandemia em razão da COVID-19, assim declarada pelo Diretor Geral da Organização Mundial da Saúde em 11.3.2020[1]. No Brasil, com o conhecimento do primeiro caso em 26 de fevereiro de 2020[2], embora, recentemente, tenha se descoberto que o primeiro caso remonta a janeiro de 2020[3] e com o alastramento da doença pelo país, foi declarada calamidade pública no País, conforme Decreto Legislativo 6/2020, publicado em 20.3.2020. Diversos Governadores e Prefeitos passaram a adotar medidas restritivas de circulação, sendo uma das principais a suspensão de funcionamento de atividades não-essenciais.

Especificamente no Município de Ponta Grossa e no Estado do Paraná, o histórico legislativo em relação à matéria é o seguinte:

- Decretos Municipais 17077/2020, 17144/2020 e 17147/2020, referentes à adoção de medidas para controle da pandemia na municipalidade;
- Decreto Estadual 4.317/2020, de 21.3.2020, determinando a “*suspensão dos serviços e atividades não essenciais e que não atendam as necessidades inadiáveis da população, ressaltando-se a não interferência nos serviços e atividades considerados essenciais*”;
- Decreto Municipal 17207/2020, de 3.4.2020, determinando a “*suspensão dos serviços e atividades não essenciais e que não atendam às necessidades inadiáveis da população, ressaltando-se a não interferência nos serviços e atividades considerados essenciais*”, com a autorização de funcionamento do comércio varejista a partir de 6.4.2020 de atividades não-essenciais, sendo que aquelas não expressamente não proibidas no artigo 3º poderiam atuar às quartas e sábados, das 10 às 16 horas;
- Decreto Municipal 17.210/2020, de 5.4.2020, regulamentando o acesso de clientes a supermercados;
- Decreto Municipal 17.211/2020, de 6.4.2020, regulamentando o acesso de clientes a bancos e lojas de departamentos em geral;
- Decreto Municipal 17.242/2020, de 9.4.2020, prorrogando, por mais sete dias, as determinações do Decreto Municipal 17207/2020, além de outras regulamentações;
- Decreto Municipal 17.243/2020, de 9.4.2020, autorizando a reabertura do serviço de alimentação em restaurantes e lanchonetes, observando-se determinadas diretrizes;
- Decreto Municipal 17.247/2020, de 14.4.2020, tornando obrigatório o uso de máscaras para utilização do serviço público;
- Decreto Municipal 17.255/2020, que prorrogou por sete dias as determinações constantes nos Decretos 17.207, de 03/04/2020, 17.211, de 06/04/2020, 17.242, de 09/04/2020, e 17.243, de 09/04/2020, bem como autorizando determinadas empresas a realizarem atendimento mediante cadastramento no sistema *Hora Certa*;
- Decreto Municipal 17.258/2020, mantendo por sete dias as determinações constantes nos Decretos 17.207, de 03/04/2020, 17.211, de 06/04/2020, 17.242, de 09/04/2020, 17.243, de 09/04/2020 e 17.255/2020; tornando obrigatório o uso de máscaras pela população; autorizando o funcionamento de igrejas, condomínios, galerias, academias, clubes, associações recreativas e shoppings centers, observadas determinadas diretrizes;
- Decreto Municipal 17271/2020, de 27.4.2020, mantendo as determinações dos Decretos 17.207, de 03/04/2020, 17.211, de 06/04/2020, 17.242, de 09/04/2020 e 17.255/2020; autorizando a reabertura de serviços de alimentação e lanchonetes a partir de 28.4.2020, observadas determinadas diretrizes;
- Decreto Municipal 17.275, de 28.4.2020, que autorizou o funcionamento de



academias desportivas e galerias comerciais, observadas determinadas diretrizes;

- Decreto Municipal 17.280/2020, de 30.4.2020, restaurando os efeitos dos Decretos que regulam os procedimentos para enfrentamento da pandemia;
- Decreto Municipal 17.293/2020, de 6.5.2020, autorizando o funcionamento de templos e locais de culto a partir de 10.5.2020, observadas determinadas diretrizes.

A suspensão de serviços não essenciais, neste Município, teve início em 23.3.2020 e o objeto social da Autora (*“prestação de serviços de intermediação na obtenção de financiamentos e empréstimos”*, mov. 1.5, embora seu objeto social de fato seja *“revenda de automóveis novos e sei-novos”*, conforme p. 2 da petição inicial) enquadra-se nessa categoria.

A questão é se o fechamento temporário do estabelecimento comercial decorrente de caso fortuito por determinado período e, agora, o exercício das suas atividades com restrições pelo poder público municipal, justifica a suspensão da exigibilidade dos aluguéis e encargos de locação da empresa Autora.

Atualmente se encontra em tramitação no Senado Federal o Projeto de Lei n. 1179/2020, que *“dispõe sobre o regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19)”*. Dezenas de emendas foram apresentadas, sendo que hoje (3.4.2020) houve a aprovação do substitutivo (emendas 85 e 89, destacadas), com encaminhamento à Câmara dos Deputados, onde tramita em caráter de urgência, estando pronto para entrar em pauta de votações no Plenário e no aguardo de constituição de comissão especial pela Mesa.

No entanto, ainda que o referido PL venha a ser aprovado, tem-se que apenas não serão concedidas liminares para desocupação de imóveis urbanos em ações de despejo (residenciais ou não residenciais), desde que tais ações tenham sido propostas a partir de 20.3.2020. Prevê-se, ainda, que a suspensão total ou parcial de aluguéis vencidos a partir de 20.3.2020 somente será aplicada aos *locatários residenciais*.

Desta forma, há que se verificar se, pela legislação vigente, existe a possibilidade de suspensão da exigibilidade dos aluguéis e encargos previstos em contrato.

Na Lei de Locações, nada se estabelece a respeito de suspensão da exigibilidade dos aluguéis e encargos de locações não comerciais em caso de força maior.

Evidentemente que a pandemia se trata de caso fortuito (*“fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir”*), conforme artigo 393, parágrafo único do CC/02, pois se trata de evento que *“deve impossibilitar a realização obrigacional, não, por exemplo, simplesmente estorvá-la ou onerá-la. Esse acontecimento deve ser tal, também, que não possa ser evitado pelo devedor”* (AZEVEDO, Alvaro Villaca. *Curso de Direito Civil – teoria geral das obrigações e responsabilidade civil*. 13. Ed. São Paulo : Saraiva, 2019).

Já o artigo 399 do CC/02 dispõe o seguinte:

Art. 399. O devedor em mora responde pela impossibilidade da prestação, embora essa impossibilidade resulte de caso fortuito ou de força maior, se estes ocorrerem durante o atraso; salvo se provar isenção de culpa, ou que o dano sobreviria ainda quando a obrigação fosse oportunamente desempenhada.

No caso dos autos, sustenta a Autora que a prestação à qual se obrigou (pagamento antecipado de aluguéis e acessórios) se tornou impossível em razão da redução de seus rendimentos como consequência imediata da pandemia. Em relação a esse particular, é nítida a queda de receita nos meses



de março e abril de 2020, representando um ponto fora da curva em relação à receita dos meses anteriores. Os meses de março e abril de 2020 apresentam 34% e 8,6%, respectivamente, da renda da média dos dez meses anteriores.

Já o contrato de locação prevê aluguéis mensais de R\$7.500,00, mas mediante pagamento antecipado da semestralidade até o 1º dia do mês subsequente ao semestre encerrado. A próxima semestralidade venceu em 1.4.2020.

Há que se reconhecer que a parte assumiu o pagamento das semestralidades com renda que ficava muito próxima do valor de seu faturamento. A segunda semestralidade venceu em 1º de setembro de 2019, quando sua receita *bruta* foi de R\$56.600,00, muito próxima dos meses anteriores. Pouco crível, entretanto, que desse valor tenha sido extraído, em uma única oportunidade, a quantia de R\$33.000,00 (quando vigorava desconto contratual) para o pagamento da locação. O que se permite verificar é que, havendo despesa certa, futura e de alto valor, que a parte poderia, sem prejuízo de suas atividades, ter reservado parcela da receita bruta do semestre anterior para o pagamento antecipado da locação da semestralidade posterior.

Logo, em que pesem os argumentos apresentados pela Autora – inclusive utilizando decisão de minha lavra referente à suspensão temporária de aluguéis em situação totalmente distinta – há que se reconhecer que não se vislumbra um nexo de causalidade *exclusivo* ou, quando menos, *determinante*, entre o advento da pandemia decorrente da COVID-19 e a inadimplência referente à semestralidade, havendo em verdade indícios de má administração de receita e falta de planejamento para o pagamento dos aluguéis semestrais.

Há que se destacar, ainda, que o paradigma de minha lavra invocado pela parte tratou de situação completamente distinta (atividade efetivamente *não essencial*, localizada *em shopping center*, a qual foi uma das últimas a ser liberada pelo poder público municipal para retorno com restrições), sendo que a Autora pôde retornar às atividades antes, ainda que com restrições, e *sabia*, muito antes do advento da pandemia, que teria a responsabilidade com o pagamento não apenas dos aluguéis, mas da semestralidade da locação (despesa alta, mas planejada com antecedência) e apresentou renda bruta suficiente na semestralidade anterior para formar reservas e pagar, se não toda, pelo menos parte substancial da semestralidade.

3. Em razão do exposto, indefiro a liminar pleiteada. Intime-se (prazo: 15 dias), oportunidade em que a parte Autora poderá apresentar desde logo o seu pedido principal.

Ponta Grossa, 07 de maio de 2020.

Daniela Flávia Miranda

Juíza de Direito

1

<https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-c>

2

<https://www.saude.gov.br/noticias/agencia-saude/46435-brasil-confirma-primeiro-caso-de-novo-coronaviru>

3



<https://g1.globo.com/bemestar/coronavirus/noticia/2020/04/02/ministerio-da-saude-diz-que-primeiro-caso-c>

