

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0021672-48.2020.8.16.0000, DA 14ª VARA CÍVEL DE CURITIBA**

**AGRAVANTE: INTERBELLE COMÉRCIO DE PRODUTOS DE BELEZA LTDA.**

**AGRAVADOS: FAGIRO ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA. E OUTROS**

**RELATOR: JUIZ SUBST. 2º G. CARLOS HENRIQUE LICHESKI KLEIN (EM SUBST. AO DES. ESPEDITO REIS DO AMARAL)**

**VISTOS, etc.**

**Relatório**

Trata-se de agravo de instrumento manejado por INTERBELLE COMÉRCIO DE PRODUTOS DE BELEZA LTDA. contra a decisão de mov. 22.1, na qual, em "Ação Ordinária com Pedido de Tutela de Urgência"<sup>[1]</sup>, o juízo *a quo* indeferiu a suspensão da exigibilidade dos alugueis decorrentes de contrato de locação de imóvel comercial requerida com base nos efeitos negativos da COVID-19 para o setor privado.

Inconformada, sustenta a agravante, em breve resumo, que (mov. 1.1 – AI): **a)** formulou, na exordial, duas pretensões com naturezas diversas, quais sejam, a "*isenção do pagamento do aluguel referente ao período de fechamento compulsório da loja*" e a "*redução proporcional do aluguel nos três meses subsequentes*", a primeira fundada, precipuamente, na ausência da contraprestação respectiva, e a segunda na teoria na teoria da imprevisão do art. 317 do CC; **b)** conquanto tenha assumido o pagamento do expressivo valor mensal de R\$ 46.564,27 a título de aluguel do imóvel situado na esquina da Rua XV de Novembro com a Alameda Dr. Muricy, a pandemia tornou deserto o lugar mais movimentado de Curitiba e, em decorrência, excessivamente onerosa a prestação ajustada; **c)** ao requerer a isenção dos alugueres no período em que fechado compulsoriamente o estabelecimento, não busca respaldo para descumprir a avença, mas "*a aplicação da matriz de risco que é inerente ao próprio contrato e, por conseguinte, [que se] ratifique a inexigibilidade do aluguel durante a inviabilidade da posse*", na medida em que é do locador o ônus da impossibilidade de uso do bem para o fim a que se destina, nos termos do art. 22, III da Lei nº 8.245/1991, dos arts. 476 e 884 do CC, e da cláusula 7.1 do instrumento firmado entre as partes; **d)** em que pese os locadores não tenham cumprido a obrigação por força de ato normativo do Poder Público, a existência ou não de culpa só interessa para a aferição da responsabilidade por eventuais perdas e danos, em nada interferindo na suspensão contratual pretendida; **e)** demonstrou ter buscado a solução consensual do litígio, entretanto, o máximo a que se dispuseram os agravados foi a consentir com a redução de 10% do valor do aluguel por 2 meses, o que evidencia sua intransigência e a renúncia ao desfecho amigável da situação de excepcionalidade, nisto se pautando, inclusive, a exibição de documentos negada pelo juízo *a quo*, medida fundamental para infirmar a tese de que a subsistência dos proprietários depende da renda obtida com a locação comercial; **f)** relevante destacar, no mais, que o faturamento da loja em questão chegou a zero no período de inatividade total e segue próximo disto atualmente, não sendo razoável a



manutenção dos valores exigíveis quando da bonança, tampouco com amparo nos números do e-commerce da marca, fato sem qualquer relação com contrato locatício.

Nesse cenário, pede a antecipação dos efeitos da tutela recursal para “suspender a exigibilidade **(i)** de 50% do aluguel referente ao mês de março (os outros 50%, aliás, já foram pagos pela Agravante); **(ii)** de 100% dos alugueres relativos aos meses em que a loja estiver fechada por ordem legal; **(iii)** de 75% dos alugueres no primeiro mês após a reabertura, 50% no segundo mês e 25% no terceiro mês”.

E, no mérito, defende o integral provimento do recurso, confirmando-se a liminar e acolhendo-se, outrossim, o pedido de exibição de documentos formulado na inicial.

Vieram-me conclusos.

Ato contínuo, a agravante juntou notificação extrajudicial superveniente, em que, além da cobrança dos alugueis inadimplidos, os locadores ameaçam o protesto do título, reforçando a necessidade de concessão da liminar pleiteada (movs. 6.1/6.2 – AI).

Em síntese, é o relatório.

### **Fundamento e Decido**

A agravante está dispensada de juntar as peças obrigatórias do art. 1.017, I, do NCPC, considerando que os autos são eletrônicos (§ 5º do mesmo dispositivo).

O recurso é tempestivo e houve preparo (mov. 1.3 – AI).

Versando o *decisum* objurgado sobre tutela provisória, em conformidade com o art. 1.015, I do CPC/15, é impugnável pela via eleita.

Logo, neste exame perfunctório, **CONHEÇO** do agravo de instrumento.

### **Da Tutela Provisória**

O novel Código de Processo Civil possibilita a antecipação dos efeitos da tutela fundada em urgência, em caráter antecedente ou incidental, ou em evidência. *In casu*, trata-se de tutela de urgência que, para ser concedida, de acordo com o art. 300 do CPC/15, necessita de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano. A medida, ainda, deve ser reversível (art. 300, §3º).

No que concerne a probabilidade do direito, leciona DANIEL MITIDIERO<sup>[2]</sup>:

*A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica – que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos*



*autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder 'tutela provisória'.*

E, sobre o perigo de dano/risco ao resultado útil do processo, consigna ANDRÉ LUIZ BÄUML TESSER<sup>[3]</sup>:

*O Código de Processo Civil de 2015 positivou dois "perigos" que podem dar fundamento à concessão da tutela de urgência. São eles: o perigo de dano e o risco ao resultado útil do processo. Ambas as expressões, em verdade, representam igual fenômeno, qual seja, os males que o tempo pode trazer para o processo ou para o direito nele postulado. Na verdade, a nova legislação processual civil não reconhece a existência de dois tipos de perigo específicos que podem incidir e demandar provimentos urgentes: o perigo de dano e o perigo de demora. Ao unificar essas expressões, parece que se pretendeu estabelecer que tanto o risco de dano quanto o de demora são situações que não merecem distinção, ao menos para os fins legislativos.*

*In casu*, da análise sumária da controvérsia, vislumbro os requisitos necessários para **deferir, em parte, a tutela de urgência almejada**, conforme segue.

Trata-se de demanda proposta pela locatária de imóvel comercial visando suspender o pagamento dos alugueres no interregno em que, por determinação expedida pelo Poder Público como medida de contenção da pandemia da COVID-19 (Decretos Municipais nº 450/2020 e 470/2020 – em vigor de 20/03/2020 a 23/04/2020), o estabelecimento permaneceu fechado compulsoriamente, bem como a diminuição da verba nos meses seguintes à retomada progressiva das atividades, haja vista o impacto financeiro decorrente da situação excepcional.

Os pedidos têm como fundamento legal o art. 22, III da Lei nº 8.245/1991 e os arts. 317, 476 e 884 do Código Civil, materializado na ausência temporária da contraprestação devida pelos locadores e em sua ulterior mitigação, considerando as restrições, total e parcial, de uso do imóvel para o fim a que se destina.

Quanto à *probabilidade do direito*, é notório que as medidas governamentais para controlar o avanço do vírus repercutiram na sociedade como um todo, já se podendo dizer, com alguma certeza, que haverá recessão econômica apta a legitimar a interferência do Poder Judiciário nas relações privadas quando faltar às partes o necessário para, mitigando os próprios custos, alcançarem solução de consenso

Se, por um lado, o locatário sofrerá as consequências da paralisação dos seus negócios, o mesmo se pode afirmar em relação ao locador, demandando excepcional cautela, portanto, a análise da necessidade de modificação das bases contratuais.

A princípio, o locador não pode ser compelido a suportar, integralmente, os ônus da avença, ou mesmo a receber seu crédito de forma



diversa da pactuada, *ex vi* dos arts. 313 e 314 do CC, nada impedindo, entretanto, que os contratantes acordassem o que melhor resguardasse os interesses de ambos, notadamente no contexto da pandemia ora vivenciado.

Com efeito, sem prejuízo da análise aprofundada da questão no caso concreto, a (perspectiva de) redução do faturamento em determinado período não caracteriza, em tese, motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar o empresário do pagamento do aluguel dos imóveis ocupados para o desempenho de suas atividades comerciais.

Isto porque, nas obrigações de trato contínuo e que demandam prévia alocação de recursos para o custeio das despesas de curto prazo, resta atenuada a interferência das variações do mercado sobre o adimplemento da respectiva contraprestação.

Com relação à pandemia da COVID-19, entretanto, não resta dúvida da imprevisibilidade do fato em sua magnitude, tampouco das consequências que já vem provocando.

Na hipótese, a agravante é empresa consolidada no mercado nacional de cosméticos, locatária de imóvel situado na rua mais movimentada do comércio de Curitiba – a *Rua XV de Novembro* –, e que durante boa parte dos meses de março e abril de 2020 permaneceu inativa por determinações expedidas pela Prefeitura Municipal e pelo Governo do Estado do Paraná.

Logo, neste exame sumário, vejo razão em parcela dos argumentos invocados, certo que a solidez do grupo empresarial “O Boticário”, mesmo com a prosperidade das vendas online, não lhe garante, **ao menos não indefinidamente**, o faturamento necessário para custear todas despesas mensais ordinárias, em especial, o aluguel das lojas físicas, de valor significativo, nos termos do contrato e aditivos juntados com a inicial (movs. 1.7/1.9).

A situação atrai a incidência do art. 317 do CC, segundo o qual “**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**”.

Sobre o tema, leciona Carlos Roberto Gonçalves<sup>[4]</sup>:

*O dispositivo adota a mencionada teoria da imprevisão, permitindo que o valor da prestação seja corrigido pelo juiz sempre que houver desproporção entre o que foi ajustado por ocasião da celebração do contrato e o valor da prestação na época da execução. A condição exigida é que a causa da desproporção seja imprevisível e que tenha havido pedido expresso de uma das partes, sendo defeso ao juiz determinar a correção de ofício.*

*A teoria da imprevisão resultou da antiga cláusula rebus sic stantibus que, na Idade Média, era admitida tacitamente nos contratos de trato sucessivo e equivalia a estarem as convenções dessa natureza dependentes da permanência da situação fática existente na data de sua celebração. **A sua adoção relaciona-se com a preocupação moral e jurídica de evitar injustiças nos casos em que, ao tempo de cumprimento de avença de execução diferida, as obrigações assumidas tornaram-se***



***excessivamente onerosas pela superveniência de fatos extraordinários e imprevisíveis à época do ajuste. O equilíbrio contratual é restabelecido mediante revisão ou resolução do contrato, por meio de intervenção judicial. (Grifo nosso)***

Por óbvio, o aluguel da loja em questão foi estipulado no período de normalidade – a informação mais recente, de fevereiro de 2017, dá conta do valor mínimo de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais – mov. 1.9) –, havendo que se ponderar, outrossim, a função social do contrato e a *ameaça concreta de dano* frente às providências anunciadas na notificação expedida pelos locadores em 08/05/2020 (mov. 6.2 – AI).

Destaco, no mais, a aparente inflexibilidade dos proprietários/administradores nas tentativas extrajudiciais de solucionar amigavelmente o litígio, consentindo, *a priori*, com a diminuição de 10% do valor bruto do aluguel referente a março e abril de 2020 (01/04/2020 – mov. 1.15), mas negando, no dia seguinte, qualquer possibilidade de renegociação dos termos avançados, sob o fundamento de que “*são totalmente hipossuficientes em relação a LOCATÁRIA, bem como utilizam os alugueres auferidos para suas próprias subsistências*” (02/04/2020 – mov. 1.14).

Assim, neste juízo sumário de ponderação dos interesses em conflito, **DEFIRO PARCIALMENTE A TUTELA DE URGÊNCIA ALMEJADA**, para **suspender a exigibilidade de 50% do valor do aluguel referente aos meses de março, abril e maio de 2020**, providência sujeita à reavaliação quando do julgamento final pelo Colegiado, ou, a qualquer tempo, se verificada a alteração das condições fáticas que respaldaram esta liminar (p. ex., fechamento compulsório superveniente ou efetiva comprovação da necessidade do percentual descontado para a subsistência dos locadores).

Comunique-se o juízo *a quo*, requisitando as informações que entender pertinentes.

Intime-se a parte agravada para que, querendo, ofereça contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias.

Intimem-se.

Curitiba, data da assinatura eletrônica.

**CARLOS HENRIQUE LICHESKI KLEIN**  
Juiz de Direito Subst. 2º Grau – Relator

(akmb/chlk)

[1] Autos nº 0003790-73.2020.8.16.0194.

[2] MITIDIERO, Daniel. *In*: WAMBIER, Teresa Arruda Alvim [et. al.], coordenadores. **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**. 2ª tiragem. São Paulo: RT, 2015. p. 782.

[3] TESSER, André Luiz Bäuml. *In*: **Código de Processo Civil Comentado**. Coordenação geral de José Sebastião Fagundes Cunha. São Paulo: RT, 2016. p. 537.

[4] GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 2**: Teoria geral das



obrigações [livro eletrônico]. 14ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017. item 5.2.

