



- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0037543-21.2020.8.16.0000, DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA –  
7ª VARA CÍVEL**

**AGRAVANTE:** VIAÇÃO GARCIA LTDA

**AGRAVADA:** BUS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

**RELATOR:** DES. ATHOS PEREIRA JORGE JUNIOR (CARGO  
VAGO)

**RELATOR CONV.:** JUIZ FABIAN SCHWEITZER

**VISTOS...**

**1** – Conheço do presente Agravo de Instrumento eis que tirado contra decisão que indeferiu a tutela de urgência pleiteada, com previsão expressa no elenco do artigo 1.015 do CPC/2015, qual seja:

I – tutelas provisórias;

**2** – Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão interlocutória de Mov. 10.1, proferida<sup>1</sup> nos autos de *Tutela Cautelar Antecedente* sob nº. 0038223-61.2020.8.16.0014, que indeferiu a tutela de urgência pleiteada pela parte autora, nos seguintes termos:

“Consigno ao douto advogado que o instituto da tutela antecipada antecedente é aquele donde se tem um fato contemporâneo que demanda pedido de tutela emergencial pelo judiciário em tempo que não se consegue formatar definitivamente as demais teses do que comporá o pedido inicial completo, caso, aparentemente,

<sup>1</sup> Pelo MM. Juiz de Direito **Marcos Caires Luz**.





-2-

- PODER JUDICIÁRIO -  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**

diverso ao que aqui contido haja vista que a inicial aborda cenário econômico iniciado há mais de 90 dias, com texto extenso e já acompanhado de doutrina e jurisprudência.

Dada a alegada urgência, passo a apreciar o pedido de tutela como incidental, sem prejuízo, como adiante se verá, de abertura de prazo de 15 dias para que o autor apresente versão final de sua inicial.

Já em análise meritória do pedido urgência e ao contrário da complexidade das relações locatícias envolvidas ao Shopping Center (já tratadas por este magistrado nos autos 0034697-86.2020.8.160014 em que o administrador do centro de compras assume obrigação de volume de público em seu estabelecimento), compreendo que a relação contratual base da presente demanda gira em torno dos deveres elencados nos artigos 22 e 23 da Lei Federal 8.245/1992, donde, sob aspecto sumário, se extrai que a locadora vem cumprindo com suas obrigações essenciais –no que pertinente, garantir uso e posse do imóvel locado pelo locatário.

A questão envolta à dinâmica econômica decorrente das restrições de funcionamento do comércio, do novo comportamento do consumidor diante das modificações extraordinárias acarretadas pela COVID-19, das limitações de circulação de pessoas nos transportes de passageiros internacional e interestadual, são fatos notórios mas que, na visão deste magistrado, estão inseridos no risco da atividade econômica assumido pela parte autora, empresa de grande porte, quem, em tempos de bonança, no exercício da atividade empresarial, auferia lucros e rendas acima dos períodos de normalidade; quem, em tempos de dificuldade, há de arcar com eventuais quedas em seu faturamento.

Quero dizer com isso que não pode –sob a escusa da COVID-19 –transferir para o locador ônus de sua própria atividade empresarial, sobretudo, aqui, donde é fácil verificar, sob ângulo sumário, que a empresa autora –quando da negociação de compra e venda do empreendimento e sabidamente assistida por corpo técnico jurídico de substancial relevo –se comprometeu, pelos contratos de locação mencionados, a pagar preço fixo como contraprestação do aluguel mensal,





-3-

- PODER JUDICIÁRIO -  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**

quando poderia ter pactuado fórmula vinculada em seu faturamento bruto ou líquido e correspondente variação.

Destaco, inclusive, que dada a peculiaridade do cenário de fundo dos contratos de locação, cujo aluguel a autora busca reduzir - celebração do contrato compra e venda do empreendimento donde os antigos proprietários permaneceram com a propriedade de imóveis então locados para o grupo adquirente da Viação Garcia, já se pode intuir, sob ângulo não exauriente, que tal pacto locatício faz parte de uma negociação complexa e como condição sem a qual a aquisição da empresa provavelmente não teria se concretizado pelo grupo autor.

Motivo outro, na compreensão deste magistrado, apto a reforçar tese de não ingerência do Poder Judiciário nas locações em debate em situações que não se amoldam às hipóteses legalmente prevista pelo legislador ordinário.

Voltando-me para a legislação pontuo que o artigo 478 do CC 2002 permite a rescisão contratual, franqueando-se, sempre, ao outro contratante (e não via imposição do Poder Judiciário), possibilidade de oferecer novas condições para modificar a relação contratual caso tenha interesse a manutenção do pacto (CC 2002, artigo 479). Importante destacar que para a incidência do artigo 478 do CC 2002 parte-se de uma análise de desequilíbrio contratual envolvendo a prestação e contraprestação dos contratantes entre os contratantes (de um para com o outro), nunca, porém, mas, contudo, todavia, fato externo para com a relação contratual.

Também não é o caso de aplicação do artigo 317 do CC 2002. Isto porque a mola propulsora para sua incidência é a desproporção manifesta entre o valor da prestação devida quando do pacto e o momento de sua execução. Pode-se dizer que o artigo tem objetivo próprio de incidência mais para questões envolvendo obrigações em moedas estrangeiras ou onde se verifica um hiato entre prestação e contraprestação do que para contratos como os que se tenta modificar. Há que se dizer que não existe margem para sua aplicação na seara das relações de locação, porquanto, caso exista modificação no valor de alugueis de imóveis semelhantes por conta de modificações no cenário econômico (macro ou micro), a demanda legalmente prevista para modificação do valor do aluguel mensal é





-4-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

aquela eleita pelo legislador desde a década de 90, com rito e requisitos previstos nos artigos 68 e seguintes da Lei Federal 8.245/1992.

Por fim, faço constar que este magistrado não se mostra insensível a alegada crise econômica e financeira que o grupo autor enfrenta, entretanto, compreende que o sistema jurídico não pode ser casuisticamente moldado para atender interesses episódicos ao custo estimado do patrimônio privado de mais de 2 ½ milhões anuais de um só credor, quando já existe todo um regramento jurídico para auxiliar empresas em dificuldades econômicas construído sobre premissas de rateio equitativo, se caso for, do ônus social da continuidade do negócio para todos os credores.”

.....

Irresignada, a autora interpõe o presente recurso alegando, em síntese que, em razão da crise sanitária que assola todo o cenário mundial, e, principalmente a região em que está situada a sede das operações, sendo o objeto social da sociedade empresária agravante o “transporte de pessoas e mercadorias”, observou-se a queda no seu faturamento, consubstanciando a atividade com a utilização da 20% da sua frota total, notadamente em face ao fechamento das fronteiras inviabilizando a transporte interestadual e a circulação dos cidadãos, culminando no demasiado prejuízo financeiro em decorrência da pandemia causada pelo novo *coronavírus*.

Nesse sentido, assevera que, diante do cenário apresentado, a redução do aluguel dos imóveis localizados nos Municípios de Londrina e São Paulo se mostra uma medida absolutamente necessária para a preservação das atividades e a manutenção dos postos de trabalho, a fim de reestabelecer o equilíbrio financeiro e econômico da sociedade empresária, ao menos até a inexistência do contágio e o fim da pandemia, com a respectiva revisão dos valores cobrados pela parte agravada, inclusive se considerar que, mesmo sendo considerando serviço essencial (transporte), a atividade depende exclusivamente da circulação de pessoas (atividade presencial), o que não está ocorrendo no momento.





-5-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Reforça, na seqüência, que mesmo com todos os esforços para uma equalização dos valores atinentes aos aluguéis neste período atípico, não logrou êxito nas negociações, de modo que, com a manutenção do contrato nos moldes originários, não restará outra alternativa senão o corte nos postos de empregos.

Afirma que, diferentemente do consignado pelo d. Juízo singular, as restrições de circulação emanadas pelos Poderes Públicos não podem ser atribuídas ao risco da sua atividade empresarial, certo que foi estabelecido o estado de calamidade público e os efeitos negativos da pandemia não podem ser atribuídos ao risco do mercado em específico, sendo este um evento extraordinário e imprevisível, bem como o fato de ter acordo no contrato o pagamento de preço fixo das obrigações não é óbice para futuros questionamentos, não sendo esse

Assim, pugna pela concessão a da tutela antecipada, a fim de reduzir o pagamento dos valores dos aluguéis dos imóveis localizados nos Municípios de Londrina e São Paulo para o patamar de 50% ou 70%, na medida em que estão presente os requisitos da urgência, notadamente o perigo de dano frente a queda abrupta do faturamento e o risco da perda dos postos de trabalho, e, a probabilidade do direito, manifestada na situação de crise econômica e social em virtude da pandemia causadora da doença *COVID-19*.

Ao final, requer o provimento do recurso, com a manutenção da liminar.

A parte agravada, na petição de Mov. 11.1-TJ, requereu a juntada dos documentos apresentados no d. Juízo singular, com o objetivo de contrapor os argumentos lançados no presente recurso, narrando, em resumo, que a agravante abandonou as negociações que tinham como objetivo a equalização do contrato de aluguel, bem como noticiou que há omissão em relação que a locação e os seus valores que envolvem extensa negociação entre as partes quanto do momento da realização da





-6-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

compra e venda da sociedade empresária Viação Garcia, e, por fim, que não aceita a compensação dos valores eventualmente reduzidos.

Em resposta a manifestação, a agravante, no Mov. 12.1-TJ, asseverou que a intenção da parte agravada é tumultuar o processo, certo que a abordagem pretendida diz unicamente respeito à questões inerentes ao contrato de aluguel e a situação da queda do faturamento em decorrência da pandemia do novo *coronavírus*.

**É o breve relatório.**

**DECIDO.**

**3** – Os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal estão presentes, motivo pelo qual defiro o regular processamento do agravo interposto, limitando-me a apreciar, nesta oportunidade, o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal, conforme redação do art. 1.019, I, do CPC/2015<sup>2</sup>.

Para tanto, não basta a plausibilidade da fumaça do bom direito, é necessário que sobre os fundamentos pelos quais a parte pretende a tutela não se sobreponha qualquer dúvida razoável acerca da matéria já decidida em primeiro grau.

Sendo assim, para haver a concessão da tutela provisória de urgência, nos termos do art. 300, do CPC/2015<sup>3</sup>, deve a parte interessada demonstrar a probabilidade do seu direito (*fumus*

<sup>2</sup>Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do [art. 932, incisos III e IV](#), o relator, no prazo de 5 (cinco) dias: I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;

<sup>3</sup>Art. 300: A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.





-7-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

*boni iuris*) em conjunto com o perigo de dano que a demora do processo representa (*periculum in mora*).

No mesmo prisma, quando verificado que a imediata produção dos efeitos da decisão recorrida pode ensejar risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso, poderá a eficácia da decisão ser suspensa pelo Relator, na forma do parágrafo único, do art. 995, do NCPC.

Nesse contexto, e no atual momento processual – que se caracteriza por um juízo de verossimilhança e não de certeza – o presente recurso merece parcial a concessão do efeito almejado.

4 – Depreende-se dos autos que a controvérsia na origem gira em torno da pretensão da parte agravante na **redução dos alugueres** no percentual de **50% ou 70%** do valor contratado, em decorrência da crise gerada pela Pandemia do COVID-19.

4.1 – No presente caso, considerando o juízo de *cognição sumária*, emerge a necessidade da concessão da medida pleiteada, uma vez que na atenta análise da insurgência e do acervo probatório acostado, há evidências contundentes acerca do efetivo prejuízo da parte agravante apto a ensejar a suspensão do *decisum* singular.

Logrou êxito a parte autora, ora agravante, em comprovar os requisitos para a concessão tutela almejada, na medida em que se verifica a excepcionalidade da situação social e econômica que aflige sociedade contemporânea, cuja resposta permite a adoção de medidas também excepcionais para o fim de viabilizar a manutenção do equilíbrio das relações jurídicas.

Na hipótese, os contratos em discussão referem-se aos imóveis localizados na *Avenida Celso Garcia Cid, n.º 1.100 e 1.100 frente, em Londrina –PR* e na *Rua Prof. Luciano Prata,*





-8-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

nº 56 e 7, Casa Verde, em São Paulo, os quais são utilizados para a operação da *sede administrativa* e garagens, cujo valor importa da quantia mensal de R\$ 700.000,00 (Mov. 1.8 – Cláusula Terceira). Após, na data de 23.10.2018, foi realizado o Segundo Aditivo Contratual, com a renovação do contrato de locação para a data de 21.12.2023, com o valor mensal de R\$ 434.676,92 (Mov. 1.9 – Cláusula Segunda), para o período da prorrogação avençada.

Nesses termos, a controvérsia deve ser sopesada unicamente no que tange ao contrato de locação e os seus respectivos efeitos, não sendo pertinente, para a presente causa, a análise das questões atinentes ao negócio jurídico em que a agravante adquiriu a sociedade empresária de transportes da parte agravada e paga aluguel destes imóveis (aos antigos sócios) para continuar com as operações, na medida em que houve uma mudança radical das interações humanas, e, conseqüentemente negociais, em decorrência da pandemia causadora do novo vírus e da doença COVID-19 já alastrada em todo o território nacional e de resultados notoriamente nefastos a todos os brasileiros diante dos milhares de óbitos que a epidemia ocasiona e cujos efeitos não estão longe de ninguém. A situação, como dito, é excepcional e carece uma análise que acompanhe os efeitos sofridos na sociedade contemporânea. A rigidez contratual pode ser mitigada neste ponto.

A teoria geral da cláusula *exceptio non adimpleti contractus* devidamente ampliada aqui garante a imprevisão absoluta do momento, nomeadamente porque o mercado da indústria e comércio no país apresenta verdadeiramente um efeito dominó em todas as atividades, causando inevitável redução das rendas pelo desemprego ou regras especiais de suspensão e diminuição de salários e, do outro lado, uma queda abrupta no faturamento de todas as classes produtivas, desde o profissional liberal, não comércio de mercadorias e prestação de serviços em geral, na indústria, e até no segmento bancário e, a consequência desse fenômeno já é sentida no crescimento de pedidos de recuperação judicial de pequenas e médias empresas, que certamente poderá chegar às grandes, com efeitos manifestamente deletérios para toda a sociedade, já que trará junto o desemprego, a miséria e a





-9-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

violência, como causas sociais que o Estado terá que administrar juntamente com as áreas de saúde e sanitária para conter ou debelar o avanço em massa do malsinado vírus chinês.

Mesmo sendo uma sociedade empresária de grande porte, o seu ramo específico, mormente o transporte de pessoas e cargas, sofreu demasiada intervenção em decorrência do próprio nível de contágio da doença, cujas taxas são elevadíssimas, e, também, sofreu com intervenção do Poder Público com todas as medidas de restrição de circulação e afins, culminando praticamente da inatividade do setor, certo que as pessoas deixaram de utilizar o serviço de transporte oferecido pela agravante.

Ainda, é imperioso ressaltar que os locais em que estão situados os imóveis da presente controvérsia, Londrina e São Paulo, são regiões reconhecidamente atingidas pela pandemia, sendo inclusive o Estado Bandeirante o epicentro e marco zero da crise sanitária e dos infectados, de modo a concluir que índice de trânsito da aludida região foi severamente prejudicado, inclusive com instituição de limitação de circulação de veículos por dias da semana em controle rigoroso e penalizado por final de placas, pares e ímpares, o conhecido rodízio paulistano.

Assim, a probabilidade do direito emerge quando analisada a crise sanitária em conjunto com a Lei de Locação (Lei nº 8.245/1991) conjugada com os princípios que orientam a lei civil e processual, que se originam acima de tudo nas cláusulas pétreas da Constituição Federal e que consagram a dignidade humana, a livre iniciativa e o livre exercício empresarial, os princípios antes alinhados exigíveis de todo cidadão na condução negocial e cobram do Julgador ministrar de forma sistemática o arcabouço legal, permitindo e determinando limites aos litigantes para o exercício ainda excepcional e temporário resultante das leis de vigência extraordinária promulgadas, com balizas aos contratantes de revisão dos valores, de modo a adequar a manutenção do desejado equilíbrio nesse





-10-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

momento de exceção de cumprimento dos contratos frente caso fortuito e força maior, conforme os seguintes artigos:

*“Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.*

*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.”*

O artigo 19 da Lei de Locação acima transcrito, a propósito, acolheu a conhecida **teoria da imprevisão**, a qual possibilita às partes inseridas em polos contratuais pugnam pela revisão e manutenção do equilíbrio econômico do negócio jurídico entabulado, que se aplica ao caso ora em debate, na medida em a crise social e econômica culminou na queda do faturamento na ordem 38,68% no mês de março; 86,10% no mês de abril e 78,05% no mês de maio (Mov. 1.40 – assinado pela contadora), de forma abrupta e repentina, desestabilizando o eixo funcional do negócio e evidenciando mudança superveniente nas circunstâncias iniciais pactuadas.

O e. Superior Tribunal de Justiça, aliás, já decidiu sobre a aplicabilidade da teoria da imprevisão em contratos de locação, conforme se constata das decisões de relatoria dos Ministros **PAULO DE TARSO SANSEVERINO** e **SIDNEI BENETI**, respectivamente:

*“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). **AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO CONTRATUAL. ONEROSIDADE EXCESSIVA. REVISÃO CONTRATUAL. CABIMENTO.** (...). 2. ‘Os comandos dos arts. 18 e 19 da Lei n.º 8.245/1991 autorizam que tanto o locador quanto o locatário, passados 3 (três) anos da vigência do contrato de locação ou de acordo por eles anteriormente celebrado a respeito do valor do aluguel,*





-11-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

*promovam ação objetivando a revisão judicial da referida verba, com o propósito de ajustá-la ao preço de mercado, servindo, assim, como instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio contratual e o afastamento de eventual situação de enriquecimento sem causa dos contratantes.* (REsp 1566231/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016). 3. **O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firme no sentido 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).** (...). 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.” (STJ: AgInt no REsp nº 1.543.466/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, J. em 27/06/2017, DJe 03/08/2017). (Destaquei).

-----  
“AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ART. 19 DA LEI Nº 8.254/91. ADEQUAÇÃO AO VALOR DE MERCADO. ACORDO VERBAL. TRIÊNIO RESPEITADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CARACTERIZADO.** 1.- ‘**O art. 19 da Lei 8.245/91, ao regular a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, consagrou a adoção da teoria da imprevisão no âmbito do Direito Locatício, oferecendo às partes contratantes um instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato**’ (AgRg no REsp 1.206.723/MG, Rel. Min. JORGE MUSSI, DJe 11.10.2012). (...). 4.- O recurso não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. 5.- Agravo Regimental improvido.” (STJ: AgRg no AREsp nº 184.299/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, J. 27/11/2012, DJe 11/12/2012). (Grifei).  
-----





-12-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Não destoia desse tratamento o Enunciado nº 176 da III Jornada de Direito Civil, que concluiu: “*em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual*”, o que vai ao encontro, da mesma forma, ao anelo da conservação dos contratos, como dito acima. A nova Lei da Liberdade Econômica - Lei nº 13.874, de 2019 pode servir de importante norte, de modo que o comportamento das partes durante a execução do contrato possa servir de parâmetro que justifique a adoção de medidas transitórias e que perdurem *si et in quantum* persistirem aquelas situações de anormalidade mercadológica.

Outro fator que reforça o pleito recursal se tem pela necessidade de cautela imperiosa e sensível recomendada pelo atual momento social, na medida em que a atividade comercial, principalmente no ramo de transporte de pessoas, foi recentemente suspensa e hoje, embora já retomada, ainda está submetida às restrições e temor popular ao atual panorama vivenciado no país, em que a sociedade enfrenta a pandemia do “*coronavírus*” (COVID-19) com colapso do setor público de atendimento hospitalar e necessidade de investimentos maciços do governo e até doações internacionais para atender a população de risco ou normal de todas as classes, fato que, por si só, prejudica a obtenção de renda pelos lojistas.

Os direitos meramente patrimoniais não podem se sobrepor ao direito à vida, à saúde e à moradia e do funcionamento da empresa como geradora de empregos e salários e sua responsabilidade social, estes umbilicalmente interligados com a dignidade da pessoa humana, especialmente neste momento de reclusão social decorrente da pandemia do COVID-19. Além disso, são nítidos o interesse público, o da coletividade e o da saúde pública no isolamento social das pessoas, devendo, igualmente, prevalecer sobre o interesse privado patrimonial.





-13-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Tal fator, a meu ver e nesse precípuo momento de crise nacional – de *PANDEMIA* pela *COVID-19*, autoriza que o efeito reclamado possa ser modulado adequando-o aos maiores princípios constitucionais sem confronto, máxime o da dignidade do ser humano, bem como o direito à saúde, à vida e à moradia, havendo indubitável justificativa para não cumprimento temporário e excepcional da ordem emanada do juízo singular com arrimo na verificação de “*caso fortuito ou força maior*”, notadamente em razão da determinação do Governo Federal para que todos os cidadãos se submetam ao isolamento social em suas casas, pretensão portanto que reclama o descumprimento da lei locatícia e que se soma à incidência, nesse momento, à Resolução 341/CNJ e à nova Lei da Pandemia – Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020.

Assim é que com fundamento na necessidade e campanhas governamentais de distanciamento social inibidor da disseminação do vírus “*COVID-19*”, e a salvaguarda dos direitos fundamentais à vida, à saúde e à proteção da família no período de política de contenção social decidida pelo Estado em situação de crise e com arrimo no artigo 5º da Constituição Federal, no Decreto Judiciário nº 17 do Tribunal de Justiça do Paraná, e na norma RJET – Regime Jurídico Emergencial e Transitório das Relações Jurídicas de Direito Privado, recentemente sancionada pelo Presidente da República e publicada no dia 12/06/2020 (Lei nº 14.010/2020)<sup>4</sup>, cujo teor contém regras específicas de proteção e prevenção dos cidadãos em tempo de crise viral, e também na Recomendação Conjunta nº 01/2020, da Rede Nacional de Conselhos de Direitos Humanos do Brasil, registrando-se que tais medidas de preservação dos jurisdicionados e de regularidade na execução do combate à moléstia estão sendo praticadas nos Estados Unidos da América do Norte e na França, como precaução e verificação de resultados positivos.

E mais, em termos de ordenamento jurídico do Brasil, por meio da Portaria nº 188, de 03/02/2020, o Ministério da Saúde declarou situação de emergência em saúde pública de

<sup>4</sup> [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm)





-14-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

importância nacional (ESPIN), em razão de casos suspeitos e confirmados de infecção humana pelo novo *coronavírus* (COVID-19). Adiante, a Lei nº 13.979, promulgada em 06/02/2020, reconheceu o estado de emergência de saúde pública de importância internacional (ESPINT), dispondo sobre as medidas que poderão ser adotadas para enfrentamento da pandemia de COVID-19, objetivando a proteção da coletividade. Nada referiu em matéria tributária. O Decreto nº 10.277, de 16/03/2020, instituiu o Comitê de Crise para Supervisão e Monitoramento dos Impactos da COVID-19, formado por ministros e representantes de diversos órgãos federais. A Portaria Interministerial nº 5, de 17/03/2020, dos Ministérios da Saúde e da Justiça e Segurança Pública, estabeleceu a compulsoriedade das medidas de enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do *coronavírus*, sujeitando os infratores a responsabilidade civil, administrativa e penal. A Resolução nº 17, de 17/03/2020, do Comitê Executivo de Gestão da Câmara de Comércio Exterior, estabeleceu alíquota zero temporária do Imposto de Importação (II) dos produtos destinados ao combate à pandemia de *coronavírus*. Em 18/03/2020, a Resolução CGSN nº 152, do Comitê Gestor, prorrogou o prazo para pagamento dos tributos federais no âmbito do Simples Nacional, com vencimento em março, abril e maio de 2020, para vencimento em outubro, novembro e dezembro de 2020, respectivamente. O Congresso Nacional promulgou o Decreto Legislativo nº 6, de 2020, reconhecendo, exclusivamente para fins do artigo 65 da Lei Complementar nº 101/2000, a ocorrência de estado de calamidade pública, com efeito até 31/12/2020. Por meio do Decreto nº 10.282, de 20/02/2020, foram definidos os serviços públicos e as atividades essenciais, indispensáveis ao atendimento das necessidades inadiáveis da comunidade, assim considerados aqueles que, caso não atendidos, colocam em perigo a sobrevivência, a saúde ou a segurança da população.

Mesmo havendo a alegação de a inadimplência decorrer de época muito anterior à presente crise sanitária, fica claro que o proprietário continuará gozando do direito de crédito proveniente da dívida existente, certo que apenas ficará suspensa a ordem de despejo em virtude do alto nível de contágio evidenciado na doença *COVID-19*.





-15-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

A suspensão do pagamento de 35% do valor do aluguel pelo período de 03 (três) meses, iniciando o desconto temporário no valor do locativo do mês de julho/2020 referentes aos 02 (dois) endereços, em Londrina e São Paulo, preenche as lacunas das negociações apresentadas pela via extrajudicial transcritas nos e-mails que não chegaram a bom termo, e apresenta-se como um auxílio à força motriz da empresa viária, como bem exposto pela decisão recorrida, e se mostra razoável como ônus social a ser arcado provisoriamente pelos locadores sem que isso afete por igual os seus compromissos assumidos e os atuais e futuros efeitos danosos que também experimentam no tempo da crise viral e, portanto, tendo em vista o atual panorama vivenciado no País, em que a sociedade enfrenta a pandemia do “*Coronavírus*” (COVID-19), a necessidade de um conjunto de personagens e atores na economia local recomenda a solidariedade, verdadeiro escopo da nova lei e do senso geral de Justiça quando interfere nas atividades privadas em casos excepcionais como esse, fato que, por si só, e ao fim e ao cabo busca conservar a mínima obtenção de renda pelos empregados e do próprio empresariado entre si quanto ao capital de giro, em verdadeira solidariedade e união de interesses privados e públicos.

Desta forma, estando bem demonstrados e sopesados os argumentos nesse juízo de mera prelibação e urgência, verifico estarem presentes os requisitos autorizadores à concessão da medida liminar ativa, com verossimilhança prevista no arcabouço de leis e normas acima fundamentadas, e na ocorrência de claro perigo da demora se acaso a agravante não venha a recer a benesse legal moderada e razoável que aqui se estipula, no patamar de 35% (trinta e cinco) por cento de redução suspensiva dos locativos mensais já a partir deste mês de julho/2020, valores que deverão ser recompostos pela locatária quando finalizada a crise pandêmica, ou ser objeto de pedido expresso e justificado de prorrogação perante o MM. Juízo de 1º Grau, no caso de indesejada da duração prolongada da crise viral designadamente nesse momento de crise que assola o país com a paralisação geral e distanciamento social.





-16-

- PODER JUDICIÁRIO -  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

Por fim, é de se ver que a análise da questão posta em debate nesta instância recursal se restringe à verificação dos requisitos autorizadores para a concessão da liminar frente ao acervo probatório apresentado, lembrando-se que não exige a lei convencimento definitivo.

5- Por tais fundamentos, presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, defiro a pretensão de urgência, modulando a pretensão inicial, a fim de determinar a suspensão de exigência do valor integral mensal e a aplicação redução do aluguel em 35% (trinta e cinco) , a partir do mês de julho de 2020, sendo esta redução pelo período de três meses, prorrogáveis a pedido da parte interessada, nos termos da fundamentação.

6- Intime-se a parte agravada para, querendo, oferecer resposta ao Agravo de Instrumento, nos termos do art. 1.019, II, do CPC/2015.

7 - Após, voltem conclusos.

Curitiba, 10 de julho de 2020.



**FABIAN SCHWEITZER**  
Relator

