



Estado do Paraná

Poder Judiciário Tribunal de Justiça

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0017053-75.2020.8.16.0000 DA 14ª VARA CÍVEL DO FC DA CRM DE CURITIBA

Agravantes: [REDACTED]

Agravados: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e Outros

Relator¹: Juiz Subst. 2º G. FRANCISCO JORGE

1. Insurgem-se os autores, em face da decisão proferida nos autos de **tutela cautelar antecedente**, sob nº **0017053-75.2020.8.16.0000**, proposta perante o Juízo da **14ª Vara Cível** do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de **Curitiba**, que indeferiu a concessão da tutela de urgência, por entender que a revisão contratual não se faz por meio de cognição sumária e *inaudita altera pars*, especialmente quando demanda a readequação de obrigações que não se embasam em qualquer conduta e/ou cláusula abusiva, indevida ou ilícita, e que por certo dará causa à idêntico perigo de danos aos requeridos, não sendo possível identificar neste momento os riscos de irreversibilidade de qualquer medida de natureza econômico-financeira (mov. 20.1/orig.).

Após breve síntese dos fatos, afirmam serem pequenas empresas do ramo de alimentação, com contrato de locação vigente com o PARK SHOPPING BARIGUI, sofrendo atualmente com a crise trazida pela pandemia da “COVID-19”, em razão do fechamento de shoppings, galerias e estabelecimentos congêneres em todo o Estado, não contando com qualquer faturamento neste período de *quarentena*, não conseguindo honrar com os termos contratuais pactuados, motivo pelo qual requerem a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias dos contratos de locação, incluindo o pagamento de aluguel, encargos comuns, e fundo de promoção e propaganda, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades e restrição à circulação de pessoas, e a suspensão da obrigação de pagamento do aluguel mínimo após o termino das determinações de suspensão das atividades e restrições à circulação de pessoas, mantendo-se apenas o aluguel variável com base no faturamento, tudo enquanto não se verificar a volta à normalidade de frequência do shopping (mov. 1.1).

A agravada manifestou-se nos autos de agravo de instrumento, informando já ter concedido isenção integral nos valores relativos ao fundo de promoção e descontos de 50% no aluguel mensal e nos encargos comuns, referentes ao mês de março, com vencimento em abril de 2020, em razão da atual realidade que é difícil para todos e, quanto aos próximos meses, informou que analisa atentamente a situação, porque, de fato, não se sabe quando novos decretos

--

¹ Subst. Des. Tito Campos de Paula





Estado do Paraná

Poder Judiciário Tribunal de Justiça

Agravo de Instrumento nº 0017053-75.2020.8.16.0000 – 17ª CCiv. fls. 2 de 4

governamentais serão expedidos, de modo que a situação pode se alterar de forma repentina (mov. 7.1).

2. O recurso não se mostra manifestamente *inadmissível, improcedente, prejudicado* ou mesmo em *confronto com súmula ou jurisprudência dominante, seja deste Tribunal ou dos Tribunais Superiores*. Da mesma forma, não se pode dizer, desde logo, que a decisão impugnada esteja em manifesta *contrariedade ao entendimento sumulado ou da jurisprudência dominante do STJ e/ou STF*, não sendo cabível, portanto, o desprovimento de plano, na forma do art. 932, IV/CPC. Assim, defiro a formação do presente agravo de instrumento, nos termos do inc. I, do art. 1.015/NCPC.

3. Nos termos do art. 1.019, inc. I/CPC, recebido o agravo de instrumento, o relator *poderá ... deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal ...*, desde que, da imediata produção dos efeitos da decisão recorrida, *... houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso* (art. 995, parágrafo único/CPC/15).

Os agravantes pretendem a concessão da tutela de urgência, em caráter antecedente, mediante a suspensão de todas as obrigações pecuniárias relativas ao contrato de locação, em razão do fechamento do SHOPPING e restrição na circulação das pessoas, ao argumento que a proposta de *“isenção do fundo de promoção, desconto de 50% no aluguel mínimo ou aplicação do aluguel percentual (qual for menor) e redução de 50% dos encargos comuns”*, trata-se de proposta inviável por diversos motivos.

É certo que a disseminação do COVID-19 causou impacto em todas as esferas, seja no convívio comunitário e social, seja na prestação de serviços públicos e privados, trazendo especialmente impactos econômico-financeiros. No presente caso, apesar da decisão agravada afirmar que a revisão contratual neste caso não se faz por meio de cognição sumária e *inaudita altera pars*, pois o “evento extraordinário” alegado afeta não apenas a parte autora, ora agravante, mas também a parte requerida, que arca com a manutenção da estrutura do *shopping*, é certo que o pequeno lojista possui condição de hipossuficiência em relação ao grande empreendimento que se trata do PARK SHOPPING BARIGUI, ora agravado.

Apesar dos esforços empreendidos pela agravada para facilitar o pagamento dos aluguéis neste período de crise, conforme demonstrado na documentação acostada neste agravo de instrumento, qual seja a isenção do fundo





Estado do Paraná

Poder Judiciário Tribunal de Justiça

Agravo de Instrumento nº 0017053-75.2020.8.16.0000 – 17ª CCiv. fls. 3 de 4

de promoção, desconto de 50% no aluguel mínimo ou aplicação do aluguel percentual (qual for menor) e redução de 50% dos encargos comuns, ao menos quanto ao mês corrente, a agravante aponta inviabilidade de cumprir com a referida proposta, razão pela qual não aceitou, conforme mencionado no recurso, manifestando-se pela necessidade de suspensão dos valores devidos.

Na situação mundial ora vivenciada, não se pode deixar de reconhecer que a Pandemia do COVID-19, de fato se revela como acontecimento extraordinário e imprevisível, ao menos num exame inicial, próprio deste momento, e, assim, tratando-se a relação jurídica entre as partes, de execução continuada, de modo que, num primeiro momento ao menos, o cumprimento das obrigações pelo locatário, se torna excessivamente onerosa, na medida em que, dado ao fechamento da atividade comercial do *shopping*, sem prazo certo para retorno, e se tratando de pequeno lojista, sem faturamento, por óbvio, não consegue auferir renda da atividade para fazer frente aos compromissos assumidos frente ao requerido, havendo plausibilidade de revisão contratual, na forma do art. 478 c/c art. 479 e 480/CC.

A não concessão da medida, de fato causa risco de dano de caráter irreversível aos agravantes, posto que, uma vez inadimplementos, estarão sujeitos a execução compulsória e até mesmo ao perecimento de direitos assegurados pelo contrato de locação, de forma a se justificar plenamente a concessão da tutela de urgência pleiteada, com a suspensão da obrigação de pagamento dos alugueres mínimos pactuados, assim como dos encargos comuns e fundo de promoção e propaganda, ao menos por um prazo certo e enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades e restrição à circulação de pessoas no *shopping*, sem prejuízo da possibilidade de ser revista a decisão, pelo próprio juízo de origem, em caso de modificação fática da situação atual e após o decurso do prazo fixado.

ANTE AO EXPOSTO, **antecipo os efeitos da tutela recursal** pretendida, em razão do que, **concedo a tutela de urgência pleiteada**, ficando assim, suspensa a exigibilidade dos alugueres mínimos pactuados, assim como as cobranças referentes aos encargos comuns e ao fundo de promoção e propaganda, para com a parte agravada, pelo período de 90 (noventa) dias.

4. Comunique-se ao d. Juízo de origem.
5. Habilitem-se no sistemas os procuradores subscritores da petição retro como advogados das partes agravadas, a fim de que sejam feitas as devidas intimações.
6. Faculto à parte agravada responder ao presente recurso,





Estado do Paraná

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça

Agravo de Instrumento nº 0017053-75.2020.8.16.0000 – 17ª CCiv. fls. 4 de 4

no prazo de 15 (quinze) dias, na forma do art. 1.019, inc. II, CPC.

Intimem-se.

Curitiba, 14 de abril de 2020.


Juiz FRANCISCO JORGE
RELATOR

FCJ/lvo

