

CASE 1 DIREITO DOS CONTRATOS

AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO

O escritório Alexandre Bender atento aos efeitos causados pela disseminação do novo coronavírus, e buscando amenizar os prejuízos experimentados por comerciantes e prestadores de serviços, diagnosticou a necessidade de abordar uma tese diferente para revisar contratos de locação neste período de dificuldades econômicas.

O escritório foi procurado, no *case* retratado em anexo, por um comerciante, proprietário de uma churrascaria, que não conseguia efetuar o pagamento dos aluguéis justamente pelas imposições restritivas de aglomerações e necessidade de confinamento social, situação que lhe causou o fechamento temporário do seu estabelecimento.

Alegando a teoria da imprevisão, e por motivos imprevisíveis de força maior, ocasionados pela pandemia decorrente do SARS-CoV-2, o escritório Alexandre Bender ajuizou uma ação de revisão de aluguéis contra o proprietário do imóvel locado postulando a redução dos locativos enquanto estivessem vigentes as normas sanitárias que proibiam o consumo de alimentos no local do estabelecimento comercial.

O pedido foi imediatamente acolhido pelo magistrado de primeira instância que, por entender ser o pequeno empresário vulnerável aos efeitos da crise econômica decorrente da pandemia, deveria ser acolhida a tese para reduzir o valor dos locativos em 50% do valor contratado.

O escritório Alexandre Bender preza a privacidade dos dados pessoais dos seus clientes, e contra aqueles com os quais litiga judicialmente, em respeito ao direito de proteção à imagem das pessoas, e de acordo com os princípios que regem a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18). O *case* anexo omite propositadamente a qualificação das partes, mas expõe o número do processo justamente por se tratar de ato público nos termos do art. 11 e art. 189 do Código de Processo Civil, uma vez que o seu conteúdo não tramitou sob sigilo de justiça.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
2ª Vara Cível do Foro Regional do Sarandi da Comarca de Porto Alegre

Av. Assis Brasil, 7625 - Bairro: Sarandi - CEP: 91140001 - Fone: (51) 3259-3420

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5001119-83.2020.8.21.5001/RS

AUTOR: [REDACTED]

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED]

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Ante a situação financeira dos autores, defiro-lhes a benesse da gratuidade judiciária.

Trata-se de revisional de aluguel residencial em razão da pandemia do COVID-19. Os demandantes requerem, liminarmente, autorização para depósito mensal de 20% do valor convencionado entre as partes enquanto estiver vigente o Decreto Municipal n. 20.534/20 (quanto ao estado de calamidade pública em Porto Alegre).

Passo a decidir.

Em análise à documentação retro, verifico a probabilidade do direito. Em que pese não acostados aos autos os balancetes atuais da microempresa, tratando-se de pequeno restaurante/minimercado, inegável o impacto econômico sobre o negócio diante da proibição do ingresso de clientes e da formação de filas no local (nos moldes do Decreto supra).

Por força dos efeitos sabidamente negativos da pandemia, atuais e futuros, presente também o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, pois os pequenos empresários são os mais vulneráveis em situação de crise, o que pode acarretar sua insolvência.

Como se verifica, preenchidos os requisitos do art. 300 do CPC. Não obstante, a tutela deve ser deferida de forma poderada, de modo a restabelecer, dentro do possível, o equilíbrio da relação jurídica, pelo que tenho como irrazoável o percentual indicado pelos demandantes.

Isso posto, defiro em parte a tutela pleiteada, autorizando o depósito judicial mensal de 50% do valor do aluguel convencionado entre as partes, enquanto perdurar o estado de calamidade pública nesta capital. Autorizo também o parcelamento do respectivo saldo, em 10 vezes, a iniciar quando finda a vigência do Decreto Municipal n. 20.534/20, bem como o afastamento da mora.

De resto, remetam-se os autos ao CEJUSC para designação da solenidade prevista no art. 334 do CPC. Arbitro desde já, em favor do(a) conciliador(a)/mediador(a), honorários no valor de 4URC's, na proporção de 50% para cada uma das partes (exceto se os conciliandos/mediandos dispuserem de forma diversa), ficando suspensa a exigibilidade em relação aquela que litigar sob o pálio da gratuidade judiciária. O pagamento poderá ocorrer

5001119-83.2020.8.21.5001

10002031711 .V9



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
2ª Vara Cível do Foro Regional do Sarandi da Comarca de Porto Alegre

através de guia própria ou diretamente em conta informada pelo conciliador(a)/mediador(a), desde que respeitadas as regras acima e comprovado o depósito, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da intimação da decisão homologatória do respectivo termo de conciliação/mediação.

Retornando o feito do CEJUSC, cite-se a parte ré para comparecer à audiência, acompanhado de advogado, e para, querendo, oferecer contestação e reconvenção (art. 334, caput e §9º, do CPC).

O prazo para constestar, de 15 dias, pena de revelia, será contado a partir da data da audiência, independentemente de pedido de cancelamento desta pela parte ré, já que, no caso, a parte autora não manifestou, na inicial, expresse desinteresse na sua realização (§§ 4º, I, e 5º do art. 334 do CPC).

Também deverá a parte ré ser advertida de que o não comparecimento injustificado será considerado ato atentatório à dignidade da justiça e sancionado com multa de até 2% sobre o valor da causa (art. 334, §8º, do CPC).

Intime-se a parte autora, por seu advogado, advertida das penas para o caso de ausência injustificada (art. 334, §3º, do CPC).

Intimem-se.

Diligências legais.

Documento assinado eletronicamente por **EMA DENIZE MASSING, Juíza de Direito**, em 3/5/2020, às 19:18:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10002031711v9** e o código CRC **4b4b5b05**.

5001119-83.2020.8.21.5001

10002031711 .V9

CASE 2 DIREITO DOS CONTRATOS

AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO

O escritório Alexandre Bender atento aos efeitos causados pela disseminação do novo coronavírus, e buscando amenizar os prejuízos experimentados por comerciantes e prestadores de serviços, diagnosticou a necessidade de abordar uma tese diferente para revisar contratos de locação neste período de dificuldades econômicas.

O escritório foi procurado, no *case* retratado em anexo, por um casal, que não conseguia efetuar o pagamento dos aluguéis do imóvel em que residiam justamente porque haviam perdido os seus respectivos empregos.

Alegando a teoria da imprevisão, e por motivos imprevisíveis de força maior, ocasionados pela pandemia decorrente do SARS-CoV-2, o escritório Alexandre Bender ajuizou uma ação de revisão de aluguéis contra o proprietário do imóvel locado postulando a redução dos locativos enquanto estivessem vigentes as normas sanitárias que proibiam qualquer aglomeração social.

O pedido foi imediatamente acolhido pelo magistrado de primeira instância que, por entender que muitas pessoas físicas estão vulneráveis aos efeitos da crise econômica decorrente da pandemia, deveria ser acolhida a tese para reduzir o valor dos locativos em 80% do valor contratado.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Vara Cível do Foro Regional do Alto Petrópolis da Comarca de Porto Alegre

Av. Protásio Alves, 8144 - Bairro: Protásio Alves - CEP: 91260000 - Fone: (51) 3259-3430

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5001856-65.2020.8.21.2001/RS

AUTOR: [REDAZIDA]

RÉU: [REDAZIDA]

RÉU: [REDAZIDA]

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Defiro AJG ao autor.

Trata-se de ação revisional de contrato de locação de imóvel, com pedido de tutela urgência objetivando a readequação das cláusulas contratuais, no que tange ao valor dos locatícios, durante o período de pandemia que assola o mundo.

A tutela de urgência antecipada está apta a ser deferida, pois o autor através da documentação acostada aos autos, demonstra a probabilidade de seu direito, uma vez que é notório a situação dificultosa vivida pela população mundial, em razão do Covid-19.

Entendo possível a aplicação da teoria da imprevisão, esculpida no art. 478 do código civil, pois a onerosidade excessiva causada por fato superveniente é evidente, porque restou prejudicada a atividade profissional exercida pelo autor, diante do decreto municipal de n.º 20.534 e das determinações de isolamento social feitas pela Organização Mundial da Saúde.

Veja-se que a imprevisão que autoriza a intervenção judicial na vontade das partes, que firmaram pacto, é somente aquela sem possibilidade de previsão na época da contratação, configurando exemplo disso a alegada dificuldade financeira para pagamento das parcelas contratadas, eis que diretamente relacionada com a situação de força maior, a que todos estamos submetidos.

O perigo na demora constata-se no prejuízo que o autor terá com a permanência das cláusulas do contrato de locação nos *status quo* uma vez que estará impedido de exercer suas atividades de microempresário no ramo de restaurantes, uma vez que se vê sem faturamento em razão da falta de demanda.

Por fim, consigno que a medida ora deferida não traz qualquer perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão, conforme exigência do § 3º do art. 300 do NCPC, pois, em caso de improcedência do direito material, as cláusulas contratuais poderão ser restabelecidas.

Diante do exposto, DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA, com base no art. 300, § 3º, do NCPC, para autorizar o pagamento do aluguel no valor equivalente à 20% (vinte por cento) do valor convencionado em contrato, diretamente ao réu, mediante recibo, afastando-se a mora do autor;



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Vara Cível do Foro Regional do Alto Petrópolis da Comarca de Porto Alegre

Determinar que saldo dos aluguéis pagos parcialmente, em conjunto com a totalidade dos aluguéis vincendos, sejam adimplidas em 10 parcelas mensais, iguais e fixas, a partir do mês seguinte do término da vigência do Decreto Municipal nº 20.534/20, com a reabertura de bares e restaurantes.

Diante da suspensão dos prazos processuais, bem como fechamento dos Foros e unidades administrativas, por meio da resolução 003/2020-P, postergo a análise do requerimento de audiência conciliatória para quando do saneamento do feito.

Intime-se.

Cite-se.

Documento assinado eletronicamente por **PAULO DE TARSO CARPENA LOPES, Juiz de Direito**, em 7/5/2020, às 10:5:12, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10002060136v6** e o código CRC **f9e20d71**.

5001856-65.2020.8.21.2001

10002060136 .V6