



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador [REDACTED]

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº [REDACTED]

COMARCA DE GOIÂNIA

AGRAVANTES: [REDACTED] LTDA E OUTRO

AGRAVADO: [REDACTED] CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A

RELATOR: [REDACTED] – Juiz de Direito em substituição em segundo grau

DECISÃO

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto por [REDACTED] [REDACTED] **LTDA E OUTRO**, visando reformar a decisão vista no evento 06 do feito originário, proferida pelo Dr. [REDACTED]a, Juiz de Direito da [REDACTED]ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, em sede de Tutela Provisória de Urgência em Caráter Antecedente manejada em desfavor de [REDACTED] [REDACTED] **S/A**.

O ato judicial atacado foi proferido nos seguintes termos:

“(...)Conquanto sejam relevantes os argumentos alusivos à situação de pandemia mundial (COVID-19) e à suspensão obrigatória das atividades empresariais por Decretos Estadual e Municipal, neste prematuro momento procedimental, não se divisa probabilidade do direito, no que

Valor: R\$ 1.560.000,00 | Classificador:
Agravo de Instrumento (CPC)
3ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: Cristiano Curado Silva Machado - Data: 12/05/2020 20:29:40

respeita ao pedido de medida provisória de urgência, vinculada à redução de valores contratuais, e de forma generalizante, pela Teoria da Imprevisão. Cogita-se possível revisão contratual de execução diferida, após estabelecido contraditório, e mediante possível julgamento da lide.

Nada obstante, ressalve-se que a parte poderá, querendo, requerer a suspensão do contrato, por motivos relevantes e autênticos; todavia, quanto ao pedido específico formulado, de maior profundidade de juízo, a fase é prematura, respeitando-se o contraditório e a ampla defesa.

(...)

Ante o exposto, indefiro, por ora, o pedido de tutela antecipada em caráter antecedente; e defiro o pedido de parcelamento das custas iniciais, fixando-as em 04 (quatro) vezes – art. 98, §6º, e 303 do CPC.”

Inicialmente, as agravantes narram que são administradoras do empreendimento popular denominado [REDACTED], cuja área foi locada com a finalidade de “*promoção e organização de feiras, Shoppings Populares, [REDACTED]*”, sendo que em 10/05/2019, foi entabulado aditivo contratual onde restou consignado que o pagamento dos aluguéis referentes aos primeiros 36 (trinta e seis) meses seria efetuado através de cheques pré-datados.

A seguir, verberam que em razão da pandemia da COVID-19, o [REDACTED] encontra-se fechado desde 19/03/2020, sem qualquer previsão de reabertura, razão pela qual formalizou solicitação ao agravado, pedindo a suspensão da cobrança dos aluguéis da área, ou, caso não fosse possível, informasse alguma alternativa de negociação, porém, não obtiveram êxito. Diante disto, formularam pedido de tutela de urgência, que foi indeferida pelo juízo *a quo*.

Sustentam que a decisão agravada não merece subsistir, pois, “*restou demonstrado que o fato imprevisível e a natureza do negócio no imóvel locado, derivou para uma onerosidade excessiva, que extrapola todos os fundamentos do contrato, a traduzir brutal desequilíbrio econômico, em circunstância apta a autorizar a revisão do valor da prestação limitado ao período de influência da pandemia emoldurado nos decretos estaduais e congêneres (CCB, art. 317).*”

Ao final, pugnam pela antecipação da tutela recursal, a fim de: a) permitir o depósito mensal em conta designada pelo juízo no percentual sugerido de 25% (vinte e cinco por cento) do valor contratado; b) determinar a suspensão da exigibilidade dos cheques pré-datados emitidos em pagamento dos aluguéis, bem como suspender o pagamento de aluguéis pelo período de 180 dias; c) impedir a inclusão das agravantes nos órgãos de restrição de crédito, ou suspender, caso tenha sido realizada; d) e,

deferir “a aplicação de multa diária em valor não inferior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) no caso de cobranças, execuções, notificações, negativações e ajuizamento de demandas que tenham como objeto os valores contratuais discutidos na presente demanda”.

Preparo visto no evento 01.

É o relatório.

A concessão de antecipação de tutela ou efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento (art. 1.019, inciso I, do CPC), pressupõe a conjugação de requisitos consubstanciados na possibilidade de resultar à parte dano grave e de difícil reparação e a plausibilidade do direito substancial invocado.

Noutras palavras, para que haja o deferimento da liminar é necessária a existência do dano em potencial, traduzido pelo risco que corre o processo principal de não ser útil ao interesse demonstrado pela parte e a plausibilidade do direito substancial invocado.

Neste sentido, é preciso sublinhar que da análise da documentação vista nos autos, bem assim da argumentação apresentada pelas recorrentes, verifico, num juízo de cognição sumária, próprio desta fase processual, existirem elementos capazes de autorizarem a concessão parcial da liminar alhures pleiteada, sobretudo se levarmos em conta a notória e forçada crise comercial propiciada pela novel pandemia de COVID-19.

Nesse diapasão, sem adentrar sequer "*en passant*" no mérito da causa subjacente, **concedo parcialmente a antecipação da tutela recursal em testilha**, tão somente para determinar que o pagamento dos alugueis mensais costumeiramente devidos na espécie, se dê no patamar de 50% (cinquenta por cento) do valor então contratado, pelo período máximo de 90 (noventa dias), contados da data em que as recorrentes informaram haver ocorrido o fechamento compulsório do estabelecimento comercial epigrafado, ou seja, a partir do dia 19/03/2020.

[REDACTED]

Por razões óbvias, fica obstada também a negativação dos nomes das recorrentes em relação aos débitos tratados em linhas volvidas, durante os mesmos 90 (noventa) dias supramencionados. Acaso já tenha ocorrido tal ato, deverá ser imediatamente suspenso por esse sobredito lapso temporal.

Nos termos do inciso I do artigo 1.019 do Código de Processo Civil, determino seja comunicado ao ilustre julgador singular o inteiro teor desta decisão para cumprimento.

Por derradeiro, determino a intimação da parte agravada para, no prazo de 15 (quinze) dias, responder ao presente recurso, facultando-se-lhe a juntada da documentação que entenda necessária ao julgamento deste agravo de instrumento, nos termos do disposto no inciso II do artigo 1.019 do Código de Processo Civil.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

[Redacted]

[Redacted]