



Número: **8034799-17.2020.8.05.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **3ª V CÍVEL E COMERCIAL DE SALVADOR**

Última distribuição : **09/04/2020**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Locação de Imóvel, COVID-19**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
SINDICATO DOS LOJISTAS DO COMERCIO DO ESTADO DA BAHIA (AUTOR)		GODOFREDO DE SOUZA DANTAS NETO (ADVOGADO)	
CONDOMINIO NACIGUAT (RÉU)		FELIPE MIRANDA ALPOIM BRAGA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
51673 749	11/04/2020 11:14	Decisão	Decisão



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Salvador
3ª Vara Cível
Rua do Tingui, s/n, - Fórum Ruy Barbosa - 1º andar - CEP: 40.040-900
Campo da Pólvora - Salvador/BA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DA BAHIA

DECISÃO

Processo nº: 8034799-17.2020.8.05.0001
Classe - Assunto: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)
Requerente AUTOR: SINDICATO DOS LOJISTAS DO COMERCIO DO ESTADO DA BAHIA
Requerido(a) RÉU: CONDOMINIO NACIGUAT

Vistos etc ...

Trata-se de AÇÃO ORDINÁRIA no bojo da qual fora deduzida pretensão pela concessão de tutela provisória de urgência antecipada, consistente em suspender a exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias decorrentes do contrato de locação firmado entre o demandado e os substituídos processuais representados pelo sindicato autor (SINDLOJAS), incluindo o pagamento do aluguel e fundo de promoção e propaganda, enquanto perdurarem as determinações de suspensões das atividades dos shoppings center e a circulação de pessoas.

Inicialmente, quanto à pretensão de concessão do benefício da Gratuidade, não obstante se trate de entidade sindical, logo, representativa de determinada categoria, e, assim, desprovida de finalidade lucrativa, tal peculiaridade tem finalidade interna, ou seja, sua não pretensão lucrativa visa transferir a seus associados os benefícios alcançados pela sua atuação, de forma que ainda que não se verifique finalidade lucrativa propriamente dita, não significa que se trate de entidade desprovida de capacidade financeira, pelo contrário, inequívoca sua captação de recursos até através das respectivas contribuições sindicais, que servem à viabilização de seu funcionamento, e, *in casu*, ao custeio da presente ação, posto não se conceber que o custeio de uma ação que poderá acarretar benefícios a somente uma categoria em específico, que vem representada por sindicato, reitere-se, provido de recursos voltados especificamente ao seu funcionamento e à própria atividade ora desempenhada, seja repassado ao público contribuinte em geral, mediante sua pulverização sob a forma da almejada Gratuidade, a qual fica, assim indeferida.

Não obstante, não se pode perder de vista que os efeitos, mormente econômicos, da pandemia COVID-19, alastraram-se direta ou indiretamente, por todas as áreas de atuação, impactando em todos os setores, visto que a cadeia produtiva e respectiva circulação de recursos restou inequivocamente impactada, pelo que a exigência de recolhimento das custas de forma integral, poderá significar inviabilização do próprio acesso à Justiça em tal cenário recessivo, impondo-se a flexibilização dos encargos neste momento de crise, o que não significa dispensa de recolhimento, posto que a atividade Judiciária também não pode prescindir de uma de suas principais fontes de custeio, pelo que reduzo as custas iniciais pela metade, como ainda seu parcelamento em até quatro vezes, devendo a primeira parcela ser recolhida em até 05 dias, e as demais mensalmente, até o dia 10 de cada mês vincendo, tudo sob pena de cancelamento da autuação.

A legitimação ativa através de substituição processual é incontestada, impondo-se, assim, analisar a pretensão emergencial deduzida.



Com efeito, antes mesmo da impactação direta da chegada da pandemia COVID-19 nesta capital baiana, já se verificava um movimento de busca de revisão dos encargos decorrentes dos contratos de lojistas com os shoppings centers, o que é facilmente perceptível mediante pesquisa nos sistemas de processos digitais (SAJ e PJE), num primeiro momento decorrente do início da cobrança de estacionamento pelos shoppings, do que se seguiu o início da recessão econômica nacional, que vinha demonstrando sinais de recuperação no último ano, interrompido pelo advento do CORONAVÍRUS.

A pandemia acarretou uma reação a nível mundial, orientada pela OMS - Organização Mundial de Saúde, com adoção de medidas restritivas de circulação, com níveis de coercibilidade variáveis de país a país, a depender do grau de evolução da curva de contaminação, além de outros fatores.

Pois bem, na Bahia, mais especificamente em sua capital Salvador, tanto o Governo Estadual quanto o Municipal, dignaram-se em aderir à adoção de medidas tidas por especialistas sanitários como necessárias à contenção da disseminação da pandemia, e, por consectário, determinaram o fechamento dos shoppings centers, dentre os quais, o demandado, de forma que os lojistas que nele se encontram estabelecidos, restaram desprovidos de qualquer fonte de captação de recursos, em verdade, tiveram suas atividades interrompidas por determinação do Poder Público.

Ocorre que a medida pública determinante do fechamento dos shoppings, não obstante sua salutar finalidade de contenção do contágio, acarreta diversos desdobramentos, mormente de cunho econômico, posto que inviabiliza a própria exploração das atividades dos lojistas durante o período de fechamento.

Ora, consoante antes já pontuado, os lojistas, ora substituídos, já vinham enfrentando um momento de inequívoca dificuldade em razão da recessão econômica que assolava o país, a qual vinha sendo paulatinamente superada, movimento de recuperação, todavia, que restou prejudicado pelo advento da pandemia e as medidas sanitárias adotadas para seu combate, dentre as quais o fechamento dos shoppings, não se olvidando, ademais, que mesmo quando advenha um primeiro período de "normalização" decorrente da estabilização da contenção da curva de contágio, com perspectiva de reabertura dos shoppings e outros centros, mediante liberação da circulação regular das pessoas, ainda assim, dificilmente verificar-se-á uma retomada do padrão médio de vendas, posto não se saber como será a reação de cada qual no que toca à retomada de visitação a locais fechados como shoppings, sobretudo, quanto à utilização de sua economias, dada a superveniente preocupação com o futuro que foi imposta pelo momento ora vivido, inédito na nossa sociedade.

Assim, da mesma forma que uma das esferas do Poder Público (Executivos Estadual e Municipal) agiu intervindo diretamente nas relações privadas de forma excepcional, posto que o cenário assim o exigia, dentre outras medidas, determinando o fechamento dos shoppings, não se pode perder de vista que em razão dos impactos e consequências que tal medida acarretou para aqueles diretamente envolvidos na exploração de tal atividade, mormente lojistas substituídos, os quais, reitere-se, em razão do fechamento, tiveram sua atividade, provisoriamente suspensa, mormente sua principal e única receita, decorrente das vendas, atividade fim que se encontra inviabilizada, cumpre que esta outra esfera do Poder Público, qual seja, Judicial, também intervenha para fins de reequilibrar a relação travada entre as partes, a qual restou totalmente desorganizada em razão do fechamento, visto que aos lojistas subsistiram os encargos decorrentes da referida relação, não obstante tenham, reitere-se, restado desprovidos da necessária fonte para os custear.

Com efeito, durante os mais de 15 anos de exercício da magistratura deparei-me, por muitas vezes, aliás, com arguições de superveniência de onerosidade excessiva ou invocação da teoria da imprevisão, clamando-se, em tais, discussões, pela aplicabilidade dos arts. 317 ou 478 do Código Civil, os quais admitem a revisão dos contratos civis em razão dos retro mencionados institutos, sendo que na grande maioria das vezes, trata-se de mero discurso de inadimplentes. O advento da pandemia, todavia, caracteriza, de forma concreta e inequívoca, a imprevisibilidade que legitima a revisão contratual na forma do art. 317 do CC de 2002, como ainda a onerosidade excessiva para os lojistas (art. 478 do CC de 2002), impondo-se a pretendida revisão para tentar se buscar a manutenção dos contratos, os quais, aliás, ainda que revistos nos termos da presente, dada a gravidade do momento e, mormente, seus nefastos efeitos econômicos, não necessariamente lograram manter-se.



In casu, a manutenção do atual cenário, qual seja, total ausência de receita para os lojistas substituídos, face o fechamento do shopping demandado por ordem do Poder Público local em razão da imperiosa necessidade de contenção da pandemia, e continuidade da exigibilidade dos encargos decorrentes dos contratos daqueles firmados com o shopping, sobretudo, aluguéis e fundo de promoção de propaganda, configura significativo e inequívoco prejuízo aos substituídos pela parte autora, a satisfazer o requisito emergencial do art. 300 do CPC, ao que se deve aditar a também incontestada evidência da verossimilhança do direito autoral, à luz, reitere-se, dos arts. 317 e 478 do CC, tudo a legitimar a concessão da tutela de urgência reclamada.

Destacável, por fim, que a parte autora, até evidenciando boa-fé processual, não pleiteou a suspensão da exigibilidade do pagamento do próprio condomínio, cuja manutenção é vital para custeio do réu, ainda que reduzido em razão de seu não funcionamento, sob pena de sua também inviabilização. Contudo, os aluguéis e fundo de promoção de propaganda devem ser suspensos, posto que o imóvel encontra-se fechado, encontrando-se a parte locatária alijada de seu uso, a desnaturar a contratação locatícia, não havendo, ademais, falar-se em publicidade neste período, posto que além de não estar ocorrendo qualquer publicidade, nem se pode buscar captação de clientela para um centro comercial fechado.

Isto posto, DEFIRO a tutela de urgência reclamada, com amparo no art. 300 do CPC e arts. 317 e 478 do CC, para determinar a suspensão da exigibilidade dos pagamentos dos aluguéis e do fundo de promoção de propaganda dos lojistas substituídos pelo autor junto ao shopping réu enquanto perdurar a determinação de seu fechamento, mantendo-se, todavia, a exigência de pagamento do condomínio.
INTIME-SE.

Dada a impossibilidade de convocação das partes para tentativa de mediação (art. 334 do CPC), ferramenta de autocomposição mais recomendável para a natureza da lide, em razão da impossibilidade de qualquer tipo de reunião também por força da pandemia, determino a CITAÇÃO da ré para, em querendo, apresentar defesa no prazo de 15 dias, sob pena de presunção de veracidade do quanto narrado na exordial, na forma do art. 344 do CPC.

Cumpra-se.

Salvador, 11 de abril de 2020.

ÉRICO RODRIGUES VIEIRA
Juiz de Direito

