

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Eustáquio de Castro

Gabinete do Desembargador Eustáquio de Castro

Número do processo: 0707596-27.2020.8.07.0000
Classe judicial: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)
AGRAVANTE: PAULO FRANCISCO VEIL
AGRAVADO: MULTIMOB SOLUCOES E INTERMEDIACOES IMOBILIARIAS LTDA

DECISÃO

Agravo de Instrumento – Revisional de Aluguéis – Escritório de Advocacia – Pandemia COVID-19 – Atuação do Judiciário – Parcimônia – Deferimento Parcial da Antecipação dos Efeitos da Tutela Recursal.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Paulo Francisco Veil** contra decisão proferida pelo Juízo da Terceira Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília, o qual indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado em Ação Revisional de Aluguel.

Na origem, o agravante propôs Ação Revisional de Aluguel em desfavor de **Multimob Soluções e Intermediações Imobiliárias Ltda.**, pleiteando a redução do aluguel de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais para R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, tendo em conta a redução da atividade do seu escritório de advocacia, em razão da Pandemia da COVID-19, pelo prazo de 11 (onze) meses.

Teceu considerações sobre a redução da atividade econômica e a Teoria da Imprevisão.

A Juíza de origem indeferiu a tutela de urgência, apontando o funcionamento dos escritórios de advocacia, até mesmo porque o agravante estaria a peticionar em Juízo.

Os autos vieram conclusos para apreciação do pedido de Antecipação dos Efeitos da Tutela Recursal.

É o simples relatório.

DECIDO.

Para a concessão da Antecipação dos Efeitos da Tutela Recursal devem estar presentes os requisitos da probabilidade de provimento do recurso e do perigo de dano.

No caso, tais requisitos devem ser observados sob a perspectiva daqueles contidos no artigo 300, do Código de Processo Civil, referentes à tutela de urgência, quais sejam a probabilidade do direito invocado e do perigo de dano.

Entendo presentes os requisitos para o deferimento parcial da medida requerida.

A Pandemia decorrente da circulação do vírus SARS-CoV-2, causadora da doença denominada COVID-19, é fato público e notório, dispensável de ser explicada.

Os seus efeitos espraiam-se sob dois aspectos: o da saúde, referente à alta morbidade da doença junto a grupos vulneráveis, levando as autoridades públicas, com base em manifestações de infectologistas e epidemiologistas, a determinar o isolamento

social da população, de modo a não sobrecarregar o sistema de saúde e preservar vidas, núcleo fundamental de qualquer país democrático e com uma Constituição de cunho humanista.

O segundo aspecto, devido ao referido isolamento, é o econômico. Em razão das já mencionadas e necessárias medidas de isolamento social - até mesmo de *lockdown* - há um profundo abalo no funcionamento das economias, atingindo principalmente os empresários na área de serviços, profissionais liberais, trabalhadores informais, etc...

As atividades econômicas são baseadas na troca de serviços, bens e circulação de capital e estão completamente imbricadas a relações jurídicas inúmeras. Em situações de crise econômica, em razão da disfuncionalidade das trocas, as relações jurídicas tencionam-se, deságuam em pretensões resistidas, e, ao fim, em causas levadas ao Poder Judiciário.

O Poder Judiciário deve ser fonte de Segurança Jurídica. Por isso, em termos ditos normais, tem de ser fiador da execução dos contratos, da execução de garantias, da estabilidade dos pactos, havendo a prevalência, pois, do Princípio da Obrigatoriedade dos Contratos.

Em situações como a presente, de calamidade, entretanto, o Poder Judiciário deve atuar de forma a mitigar as consequências da crise, distribuindo os prejuízos econômicos de forma adequada, de maneira a não agravar mais ainda a situação de depressão econômica.

Com base nesse raciocínio, entra em ação o Princípio da Imprevisão, autorizando-se a modulação das obrigações quando evento externo, imprevisível, ataca a relação jurídica e a torna difícil de ser executada para um dos seus polos. Dependendo da situação, portanto, poderá o Juiz relativizar o cumprimento da obrigação, preservando até mesmo o próprio Contrato, pois a sua não relativização levaria ao rompimento da relação jurídica, prejudicando o próprio credor.

No caso dos autos, embora o agravante apresente planilha de despesas do escritório no ID 15372638, documento unilateral, o próprio valor pago mensalmente pelo aluguel demonstra o caráter médio do escritório, não se tratando de grande banca (digo na questão econômica, sem qualquer demérito ao trabalho técnico).

Em assim sendo, é evidente a redução da circulação de pessoas, do desinteresse delas em propor determinadas ações as quais podem ser postergadas para depois da Pandemia, atingindo em cheio escritórios de menor porte, diminuindo o fluxo de capital e inviabilizando o pagamento do valor cheio do aluguel.

Mas não se deve apenas ver o lado do locatário. O locador pode ser pessoa a depender da renda para o sustento. Nesses casos, portanto, o balizamento do Poder Judiciário faz-se mais ainda imperioso, equilibrando os sacrifícios de cada qual com base em critérios de equidade.

A Ação Revisional de Aluguel, na situação específica ora tratada, tem caráter pontual. A Pandemia acabará, apenas sua duração é incerta.

Analisando-se os autos eletrônicos, observa-se troca de mensagens em aplicativo (*WhatsApp*) entre o locatário e a imobiliária, havendo acordo para redução do aluguel de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, para R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) – arredondados. (ID 15372632). O acordo, porém, valeria apenas para o aluguel do mês de março, com vencimento no início de abril, mas já havendo a compensação do valor a maior no mês seguinte.

Acredito ser adequada e equânime, portanto, ao menos neste juízo inicial de delibação, a redução do aluguel para o próprio valor apresentado pelo credor, mas estendendo tal redução para os meses de abril e maio, não apenas março, devendo eventual compensação, se existir, ser verificada apenas quando do julgamento do mérito, quando se terá maiores elementos para verificar as condições econômicas do locador.

A atuação, desta forma, ao menos para mim, diminui a tensão da relação entre as partes, considerada, sempre, a excepcionalidade do quadro mundial.

Diante do exposto, **DEFIRO PARCIALMENTE** o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal **para reduzir** o valor do aluguel pago pelo agravante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) mensais referente os meses de **março, abril e maio de 2020**.

Eventual postergação da redução ou cessação dela poderá ser analisada quando da apresentação das Contrarrrazões a este Agravo de Instrumento, em razão do avanço da Pandemia ou das condições econômicas do locador.

Conclamo as partes à autocomposição, pois elas mesmas têm o conhecimento exato de suas capacidades econômicas e de mitigação de prejuízo, para fins de manutenção, ao fim, do Contrato.

Comunique-se ao Juízo de origem, dispensando-o das Informações.

Ao agravado.

Realizadas as diligências de praxe, retornem os autos conclusos.

Intimem-se.

Brasília, quarta-feira, 1º de abril de 2020, às 22h45min.

Desembargador Eustáquio de Castro

Relator

Assinado eletronicamente por: JOSE EUSTAQUIO DE CASTRO TEIXEIRA
01/04/2020 22:40:26
<https://pje2i.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
ID do documento: 15405454



2004012240267210000001499006

IMPRIMIR GERAR PDF