



Número: **0802797-64.2020.8.14.0028**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível e Empresarial de Marabá**

Última distribuição : **04/05/2020**

Valor da causa: **R\$ 17.567,55**

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

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
T ALVES BOTELHO JOALHERIA (AUTOR)		JUSCELINO VERAS DA SILVA (ADVOGADO) ULISSES VIANA DA SILVA DE MATOS MAIA (ADVOGADO)	
PARKWAY SHOPPING CENTER S/A (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
17277634	19/05/2020 12:59	<a href="#">Decisão</a>	Decisão



**PODER JUDICIÁRIO DO PARÁ**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
**3ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DA COMARCA DE MARABÁ**

PROCESSO: 0802797-64.2020.8.14.0028

AUTOR: T ALVES BOTELHO JOALHERIA

REQUERIDO: PARKWAY SHOPPING CENTER S/A

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA**

Trata-se de pedido de tutela de urgência formulado na ação em epígrafe ajuizada por T. ALVES BOTELHO JOALHERIA (DIAMANTES SEMI JÓIAS) contra PARKWAY SHOPPING CENTER S/A (SHOPPING PÁTIO MARABÁ), visando à suspensão de contrato de aluguel comercial em decorrência da ausência de recursos para o regular adimplemento dos alugueres, diante da situação de calamidade pública em virtude da crise econômica ocasionada pelo COVID -19.

Aduz o Autor que se encontra com seu estabelecimento comercial fechado desde 21/03/2020, sem nenhum faturamento, o que implica, por consequência, em nenhuma renda para fazer frente às despesas mais básicas, motivo pelo qual postula em sede liminar pela suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do contrato de locação descrito, incluindo o pagamento de aluguel (aluguel mínimo mensal e aluguel percentual), condomínio, despesas específicas, fundo de promoção e propaganda e outras eventuais despesas, inclusive ajuizamento de ação de despejo e/ou cobrança.

É o relato.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Por estar apta a postulação a recebo e, desde já, em sede de cognição sumária, analiso a tutela provisória de urgência requerida, a qual, nesse exame *prima facie*, não me convence da presença cumulativa dos pressupostos necessários à concessão DE MODO INTEGRAL, qual seja, a plausibilidade do direito, na forma dos art. 294 e ss. do Código de Processo Civil.

Explico.

Primeiramente, com relação ao exame da probabilidade do direito alegado, entendo que não existe razão para a modificação *inaudita altera pars* do (s) contrato (s) cuja origem legal reconhece a própria Autora, sendo que sua eventual MODIFICAÇÃO se sujeita, ao menos ao contraditório, principalmente porque nesse momento NÃO INFIRO DO ENREDO DA INICIAL ELEMENTOS CAPAZES DE AFASTAR A (S) SUA (S) FORÇA (S) VINCULANTE.

No entanto, impossível não se considerar nesse contexto o momento atual pelo qual passa o mundo, o Brasil e a cidade de Marabá/PA com a pandemia de *coronavírus*, a qual, além de retirar inúmeras vidas humanas, ameaça a atividade econômica em função da única profilaxia até o momento recomendada pela Organização Mundial de Saúde, que é o necessário e obrigatório isolamento das pessoas. Com esse objetivo, ações do Poder Público, visando evitar o colapso do sistema de saúde, praticamente paralisou as atividades econômicas em nível nacional, estadual e municipal. O que determinou que vários estabelecimentos comerciais fossem fechados, o que foi o caso da Autora.

Sem adentrar nas razões que motivaram as legislações de todas as esferas governamentais em época de pandemia da COVID-19, o fato é que elas repercutiram DIRETA E IMEDIATAMENTE NOS NEGÓCIOS, grandes, médios e pequenos, que têm, ao lado da proteção da vida humana, por obediência de mandamento constitucional, também proteção magna pelo fomento da atividade econômica em que se consistem já que são os que asseguram emprego e renda da população. O que permite a subsistência. Assim, não há como se negar nenhum nem outro, aliás, como todo direito fundamental em aparente conflito.

Nesse cenário, destarte, assinalo que no Estado do Pará houve sucessivas prorrogações do Decreto de n.º 609, de 16 de abril de 2020, que, em seu art.12 textualmente diz:

*“Fica determinado o fechamento dos shopping centers a partir das 20h de 20 de março de 2020, pelo prazo do decreto”.*



A atividade empresarial da Autora para o exercício da qual aluga espaço no *shopping center* de Marabá está impedida de acontecer naquele LOCAL, o que a atinge frontalmente.

É certo que, de acordo com os documentos de id. 17025750, a relação locatícia foi firmada entre as partes levando em consideração a situação existente no momento da celebração da avença e que permitia o cumprimento contratual pelas partes - o que não ocorre ao menos no presente momento devido aos efeitos gravosos da aludida pandemia aos contratos e relações jurídicas em geral - estando, outrossim, o Réu, assim como quaisquer outros indivíduos, ciente da presente situação. E, em que pese não possa ser atribuída com exclusividade a nenhuma das partes que suportem os efeitos das sérias dificuldades decorrentes do evento fortuito representado pela pandemia causada pelo *coronavírus*, o certo é que manter a execução do contrato NOS ESTRITOS TERMOS DE ANTES não representa a melhor solução para o momento inédito da seara contratual.

Repito, à guisa de elucidação, que o caso fortuito ou força maior exclui a responsabilidade da parte que não deu causa ao seu advento, consoante preceitua o artigo 393 do Código Civil *in verbis*:

*“O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.”*

Ocorre que, evidente, quando da celebração da avença contratual mencionada na exordial, o Autor - assim como mais ninguém - não tinha como prever o advento de uma pandemia dessa envergadura que iria atingir por completo a sua atividade econômica, paralisando-a. O que inexoravelmente também vai afetar o Réu, que, a seu turno, também não concorreu para a doença e menos ainda para o advento das proibições impostas pelo Poder Público.

Com base nessa realidade é que o Juiz deve atuar para fins de REEQUILIBRAR as relações jurídicas em geral, de forma proporcional e razoável, conforme consta do art. 8º do Código de Processo Civil, com escopo de salvaguardar a maior quantidade de interesses conflitantes e no sentido de se evitar maiores e profundos prejuízos a todos os envolvidos.

Analisando a legislação de regência e considero o contexto fático redelineado, além da lição do mestre Cândido Rangel Dinamarco, em suas Instituições de Direito Processual Civil, volume III, 2017, Malheiros Editores, página 857:

*“A probabilidade de existência do direito à tutela, a que tradicionalmente se atribui a denominação de *fumus boni iuris*, será resultante dos fatos narrados e dos documentos que os apoiam, em associação às razões jurídicas convergentes à existência do direito. Probabilidade é mais que mera possibilidade e menos que a certeza para decidir em caráter definitivo. Conceitua-se como a preponderância de elementos convergentes à aceitação de uma proposição, sobre os elementos divergentes.”*

O perigo de dano, de seu turno, prescinde de maiores explicações tendo em vista que a não concessão da medida ADEQUADA E RAZOÁVEL, neste momento processual, pode lhe acarretar sérios prejuízos a sua manutenção, além de sacrificar empregos de outros tantos, o que é contrário à preservação da função social da empresa, nos termos do artigo 421 do Código Civil.

Com essas balizas, entendo que assiste razão à Autora nesse momento limiar, ao pagamento de no máximo 80% (oitenta por cento) do valor do aluguel então vigente, pelo que extraio sistematicamente dos ditames do art. 68, II, b, da Lei de Locação dos Imóveis Urbanos.

Acerca do “aluguel percentual”, por hora, não infiro ocorrer prejuízo à Autora com a sua manutenção vez que como esse é calculado sobre o faturamento, como consta da cláusula 12 do pacto, se não houver faturamento, como argumenta ocorrer a inicial, não haverá cobrança a esse título, aliás, como consta do boleto de id. 17025753 - Pág. 5.

Com relação às despesas condominiais e outras taxas extras, não existem elementos nos autos que me façam inferi-las por indevidas neste momento ou merecedoras de algum reequilíbrio, devendo e podendo serem revistam, se necessário for, a partir do exame dos argumentos e documentos a serem juntados com a defesa.

Por fim, no que se refere à proibição do manejo das ações de despejo e/ou cobrança, como o intuito desta ação é justamente viabilizar a existência da pessoa jurídica locatária e a preservação de sua atividade empresarial, o previsível é que ele fique adimplente, e essa última tutela então almejada não seria nem necessária e nem útil, pelo menos por hora.

**ANTE O ACIMA EXPOSTO**, a fim, mormente, de evitar perecimento de direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, **DEFIRO PARCIALMENTE A TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA** para determinar imediatamente que a parte ré promova a redução da cobrança dos aluguéis mensais até enquanto perdurar os efeitos da pandemia, de acordo com o Decreto Estadual 609/2020, abatendo-se do aluguel mínimo o quantitativo de 20%, a partir do mês vincendo, devendo o réu repetir esta prática quantas vezes for necessário até a reabertura integral



do Shopping, devendo ainda emitir os novos boletos para pagamento, de acordo com o teor desta decisão, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 por dia de descumprimento, limitada a 30 dias, prazo em que poderá ser revista – majorada ou substituída por outra medida coercitiva que melhor se adegue. As demais parcelas mensais continuam conforme previsão contratual.

**Diante da ausência, por hora, de condições para a realização de audiências de conciliação e considerando que o feito ficará aguardando tempo para a sua designação causa inegável prejuízo ao direito fundamental à duração razoável do processo, deixo para momento oportuno a análise acerca da conveniência da audiência de conciliação, podendo ser essa designada, na forma do Código de Processo Civil, art. 139, inciso VI, em conformidade com o Enunciado número 35 da ENFAM.**

CITE-SE e INTIME-SE a parte ré, PREFERENCIALMENTE PELO MEIO ELETRÔNICO, NA FORMA DO ART. 246, § 1º DO CPC para CUMPRIMENTO DA LIMINAR e para o oferecimento da Contestação, se o quiser.

Expeça-se o necessário. Intime-se a Autora. Cumpra-se.

Classifique de acordo com a TPU do CNJ com o assunto “COVID-19”.

Servirá esta decisão, mediante cópia, como Mandado de Citação/Intimação, bem como intimação via DJE/PA, conforme Provimento nº 003/2009-CJCI.

Marabá/PA, 19 de maio de 2020.

ANDREA APARECIDA DE ALMEIDA LOPES

Juíza de Direito Substituta respondendo pela 3ª Vara Cível e Empresarial de Marabá.

