



Poder Judiciário da Paraíba
4ª Vara Cível da Capital

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) 0822259-75.2020.8.15.2001

DECISÃO

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer onde a parte promovente alega que, consoante a pandemia de COVID-19 e o decreto estadual que suspendeu o funcionamento do comércio, não tem sentido no pagamento integral do aluguel, já que não tem como obter recursos se o seu imóvel alugado e fonte de renda se encontra fechado. Assim, requer, em sede de tutela antecipada, que o pagamento referente a competência de março/2020, com vencimento em 10/04/2020, seja suspenso até o retorno normal das atividades, caso assim não entenda que defira o depósito judicial do valor revisado proporcionalmente, na monta de R\$1.391,05.

Requer ainda a suspensão do contrato e conseqüentemente das parcelas vincendas, a suspensão da mora, bem como que a parte promovida se abstenha de novas cobranças, de inserir a parte autora em cadastros de restrição de crédito e cobrar juros e encargos moratórios, até que as atividades normais de vãos e funcionamento do estabelecimento comercial sejam restabelecidas.

É breve o relato. DECIDO.

Torna-se necessária, para acolhimento da tutela de urgência, a configuração dos requisitos legalmente previstos, quais sejam: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso *sub judice*, ficaram evidenciados os requisitos acima mencionados, sobretudo no que tange a probabilidade do direito afirmado, mormente em razão do que se pode extrair através da análise dos documentos apresentados pelo autor, juntamente da inicial.



Com efeito, observa-se que o demandante comprovou a excepcionalidade do momento atual, que se coaduna com a teoria da imprevisão, prevista no nosso Código Civil:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Como bem ressaltou a parte promovente na inicial, o artigo 479, do CC, ressalva a oportunidade de a parte favorecida evitar a resolução, ofertando meios que libertem as prestações dos desajustes supervenientes, sendo que o artigo 480, do CC, autoriza o juiz excluir o excesso que fez claudicar a balança da justiça contratual, ainda que nos contratos unilaterais.

Além disso, comprovou a parte autora que o próprio contrato firmado entre as partes tem previsão de suspensão de sua execução, em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna, em sua cláusula 30.17, possibilita a parte Autora/concessionária o direito de optar pela suspensão das obrigações até que a situação seja normalizada.

Quanto ao perigo da demora, o mesmo restou evidenciado, vez que a parte promovente não tem condições de arcar com o pagamento integral do aluguel se não está tendo qualquer tipo de arrecadação.

Porém a suspensão integral do pagamento do aluguel acabaria por transferir todo o ônus desse momento delicado para a parte promovida, que também sofrerá em suas finanças nesse momento de instabilidade.

Pelo exposto, sem embargo de modificação posterior deste entendimento, DEFIRO PARCIALMENTE a tutela antecipada requerida pela parte promovente, para determinar a redução do pagamento do aluguel devido pela unidade comercial, no patamar de 50% até o término no estado de emergência, de acordo com o decreto estadual da autoridade competente.



Intimem-se as partes do inteiro teor desta decisão.

Designem-se, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, audiência de conciliação, citando o réu, com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência, a teor do art. 334, CPC/15, e intimando a parte promovente, através de seu advogado, para referido ato.

P.I.

JOÃO PESSOA, 15 de abril de 2020.

Juiz(a) de Direito

