

Trata-se de *Ação de Revisão Contratual pelo procedimento Comum* proposta por CRISTAL PANTANAL ACESSÓRIOS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, qualificada nos autos, em face de CONDOMÍNIO CIVIL DO PANTANAL SHOPPING, pessoa jurídica de direito privado, também qualificada, por meio da qual a autora diz ter firmado com a ré um contrato de locação do Espaço Comercial ESC n. 2142, localizado no Shopping Pantanal, nesta cidade, onde opera sob a marca WSwarovski”, pelo preço atual de R\$ 7.558,24 (sete mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e vinte e quatro centavos), afirmando que sempre pagou regularmente os valores contratados (aluguel, luz, água, IPTU).

Argumenta ter sido noticiado que a pandemia ocasionada pelo novo Coronavírus (Covid-19) culminou no fechamento, dentre outros estabelecimentos, das lojas de rua (Decreto n. 7.849/2020), tendo, por isso, fechado as portas de seu estabelecimento comercial em março de 2020, assim permanecendo até julho/agosto daquele ano, quando houve a reabertura parcial do comércio, com diversas restrições, o que lhe causou e causa inúmeros prejuízos.

Salienta que além desse fato, nos termos do contrato, o aluguel é reajustado anualmente pelo índice IGP-DI, no mês de outubro, e que, em razão da crise provocada pela pandemia, tal índice alcançou o absurdo percentual nos últimos 12 (doze) meses de 23,14%, enquanto o IGO-DI o equivalente a 17,16%.

Diz que o aluguel antes do reajuste era de R\$ 5.178,38, passando para R\$ 7.558,24, um reajuste de mais de 45%, ressaltando que o valor corrigido pelo IPC-A seria de R\$ 5.639,25, aplicando-se o acumulado do referido índice de 8,90%.

Informa que, por não suportar absurdo aumento de 45% no valor do aluguel mensal, deixou de pagar os meses de setembro, outubro e dezembro do ano de 2021, no valor total de R\$ 52.633,17, e que o valor correto de acordo com a revisão pretendida (IPC-Fipe) seria de R\$ 44.957,60.

Requer, a título de tutela de urgência, seja substituído o IGP-DI a partir do ultimo reajuste em agosto de 2021, pelo IPC-FIPE ou, subsidiariamente, pelo IPCA-IBGE, bem como seja determinada à ré que se abstenha de negativar o seu nome ou de seus fiadores nos órgãos de restrição ao crédito e, por fim, seja autorizado o depósito judicial do importe de R\$ 44.083,86, a fim de restabelecer a regularidade nos pagamentos.

É o relatório.

Decido.

De acordo com o artigo 300 e seguintes do Código de Processo Civil, para a concessão da tutela de urgência devem existir elementos que evidenciem a *probabilidade do direito* e o *perigo de dano* ou o *risco ao resultado útil do processo*, podendo a medida ser concedida liminarmente (art. 300, § 2º, CPC).

Observa-se da peça primeira que a parte autora almeja a revisão de cláusula contratual do Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Espaço Comercial do Pantanal Shopping, apenas quanto ao índice de atualização monetária, a fim de substituir o índice convencionado (IGP-DI a partir do ultimo reajuste em agosto de 2021), pelo IPC-FIPE ou, subsidiariamente, pelo IPCA-IBGE, em virtude da crise provocada pela pandemia Covid-19, que ensejou desequilíbrio contratual.

Ressalte-se que a “teoria da imprevisão – corolário dos princípios da boa-fé e da função social do contrato -, a qual autoriza a revisão das obrigações contratuais, apenas se configura quando há onerosidade excessiva decorrente da superveniência de um evento imprevisível, alterador da base econômica objetiva do contrato” (AgInt no REsp 1514093/CE – Rel. Min. Marco Buzi – Quarta Turma – j.; 25.10.2016 – DJe 7.11.2016).

Nesse contexto, pondera-se que o *pacta sunt servanda* pode ser mitigado em razão de situações supervenientes, como é o caso da pandemia do Covid-19.

Contudo, embora esta possa caracterizar evento imprevisível apto a ensejar a interferência do Poder Judiciário nos contratos particulares, mostra-se necessária uma maior dilação probatória para aferir se de fato há onerosidade excessiva à parte autora.

A propósito:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – PAGAMENTO PROVISÓRIO DE ALUGUÉIS – INCIDÊNCIA DO REAJUSTE PELO IGP-M – SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE PELO IPCA EM RAZÃO DA PANDEMIA – IMPOSSIBILIDADE – ÍNDICE ESTIPULADO EM CONTRATO – PREJUÍZO NÃO EVIDENCIADO DE PLANO – NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA – INDEFERIMENTO DO USO DA PROVA EMPRESTADA – PRESCINDIBILIDADE – PERÍCIA TÉCNICA DEFERIDA NOS PRÓPRIOS AUTOS – PERITO JÁ NOMEADO – DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

“O reconhecimento de estado de calamidade em decorrência da pandemia de Covid-19, causada pelo coronavírus, embora possa caracterizar evento imprevisível, capaz de impactar as contratações, não fundamenta, de per si, interferência do Poder Judiciário nos contratos, sobretudo quando há necessidade de dilação probatória acerca do direito invocado.” (TJMG, AI 10000210596250001 MG, Relator: Manoel dos Reis Moraes, Data de Julgamento: 21/07/2021, Câmaras Cíveis, 20ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 22/07/2021)

Compete ao julgador a decisão sobre a realização das provas, sendo escorreito o indeferimento daquelas que entender impertinentes (art. 370 do CPC), ainda mais quando já oportunizado no processo a realização da perícia técnica com a respectiva nomeação do perito, possibilitando esclarecimento das controvérsias.

(TJMT, N.U 1008692-56.2021.8.11.0000, CÂMARAS ISOLADAS

CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, NILZA MARIA POSSAS DE CARVALHO, Primeira Câmara de Direito Privado, Julgado em 31/08/2021, Publicado no DJE 10/09/2021)

“DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS (SARS-COV2). CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL COMERCIAL. REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SUBSTITUIÇÃO DO IGP-DI PELO IPCA – IMPOSSIBILIDADE. 1. Em consonância com o art. 300 do CPC, para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela é necessário a presença do prognóstico favorável de recolhimento do pedido, bem como a presença de receio de dano grave, ou de difícil reparação, ao objeto litigioso. 2. **Sob a perspectiva do ordenamento positivo vigente, tanto o Código Civil quanto o CDC consagram o princípio contratual expresso na cláusula geral *rebus sic statibus* (teoria da Imprevisão), de aplicabilidade sempre que situação nova e extraordinária surja no curso da execução do contrato, impondo a um dos contratantes obrigação desproporcional e excessiva.** 3. **Em princípio, apenas o crescimento anormal do IGP-DI durante a Pandemia de Covid-19 é insuficiente para caracterizar manifesta desproporção entre prestação-contraprestação, de modo a autorizar a incidência da Teoria da Imprevisão e a substituição do referido índice pelo IPCA em sede de tutela provisória de urgência, ao passo em que o direito invocado merece uma maior dilação probatória acerca da suposta onerosidade excessiva ou desequilíbrio contratual gerado.”**

(TJMG – Agravo de Instrumento 1.0000.21.107085-9/001 – Rel. Desa. Jaqueline Clábria Albuquerque – 10ª Câmara Cível – j. 26.10.2021 – DJE 28.10.2021 - destaquei).

É oportuno ressaltar também que não se justifica a substituição do índice de atualização dos aluguéis em sede de tutela de urgência, tendo em vista que a aplicação do IGP-DI – Índice Geral de Preço está expressamente pactuada entre as partes e é amplamente utilizado pelo mercado imobiliário.

Em face do exposto, **indefiro o pedido de tutela provisória de urgência.**

Por não vislumbrar na espécie, diante da natureza da controvérsia posta em debate, a possibilidade de composição consensual, deixo de designar a audiência a que alude o disposto no art. 334 do CPC, e determino seja citada a parte ré para, querendo, contestar o pleito no prazo legal de 15 (quinze) dias, sob pena de revelia (art. 335 e 344, CPC).

Decorrido o prazo e depois de ouvida a parte autora em igual prazo, conclusos.

Cumpra-se e intimem-se.

 Assinado eletronicamente por: **JONES GATTASS DIAS**

**24/01/2022 16:00:22**

<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDASLXWLLCM>

ID do documento: **74129378**



PJEDASLXWLLCM

IMPRIMIR

GERAR PDF