



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE Manaus
JUÍZO DE DIREITO DA 17ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

DECISÃO

Processo nº: 0689679-73.2020.8.04.0001
Ação: Procedimento Comum Cível/PROC
Requerente: Amazonas Fit Academia Ltda (Academia Smartfit)
Requerido: Grafisa - Grafica e Editora Ltda

Vistos,

Trata-se de tutela provisória de urgência na qual alega o Autor, em síntese, que é locatário de imóvel localizado na Rua Maceió, n. 833, bairro Nossa Senhora das Graças, loteamento Jardim Amazonas, Manaus/AM, onde foi instalada a academia SMARTFIT, cujo valor mensal do aluguel é de R\$ 38.118,98 (trinta e oito mil cento e dezoito reais e noventa e oito centavos). Ocorre que com a pandemia do COVID-19, vírus que assola o País de ponta a ponta, declarada em 11 de março de 2020 pela Organização Mundial da Saúde, bem como pelo Estado de Calamidade Pública reconhecido pelo Governo Federal por meio do Decreto Legislativo nº 6, de 2020, fez o contrato tornar-se excessivamente oneroso. Que a suspensão dos contratos pelos alunos foi tomada pela franqueadora SMARTFIT, o que assegura a afirmação de perda total da receita da academia Autora. Ao apresentar uma proposta de composição amigável à Ré, buscando redução do valor do aluguel mensal, a mesma respondeu de forma negativa conforme e-mails anexos.

Requeru a suspensão do contrato de locação firmado com a Ré afastando a exigibilidade dos alugueis mínimos, e demais encargos da locação, inclusive com aplicação de multa diária em valor não inferior a R\$ 1.000,00 (um mil reais) no caso de cobranças, execuções, notificações, negativas e ajuizamento de demandas executando valores de aluguel durante o período de calamidade pública e pandemia. E ainda, a fixação de ALUGUEL PROVISÓRIO no valor R\$ 19.059,49 (dezenove mil e cinquenta e nove reais e quarenta e nove centavos), quanto ao aluguel cujo vencimento se deu no dia 15 de abril de 2020 e meses subsequentes até que seja permitida pelo Poder Público o funcionamento de academias, e que seja assegurado no período após a liberação da atividade um NOVO aluguel no percentual de 80% do valor estipulado em contrato, considerando que ainda não está superado o período de pandemia e tal circunstância impacta diretamente no faturamento da Autora, e diretamente no valor locatício do imóvel.

É o breve relato. Decido.

A tutela provisória, conforme o art. 294 do CPC, embasa-se na evidência ou na urgência, esta em caráter antecedente ou incidental.

Prevê ainda o art. 300, § 3º, do mencionado diploma legal: *A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. § 3º. A tutela de urgência de natureza*



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE Manaus

JUÍZO DE DIREITO DA 17ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

A situação se adequa aos requisitos legais.

É verossímil a causa de pedir deduzida na inicial no sentido de que a Autora sofreu drástica redução no faturamento em razão das medidas de prevenção da COVID-19 adotadas pelo poder público.

As academias de ginásticas foram proibidas de funcionar. A documentação encartada com a petição inicial corrobora a assertiva (fls. 33/63).

A situação atual de pandemia ocasionada pela doença COVID-19 caracteriza a existência de circunstância excepcional, sendo fato notório que as medidas de mitigação adotadas mundialmente pelas autoridades públicas, interferiram diretamente no desenvolvimento das atividades econômicas.

Nessa situação, revela-se presente evento imprevisível que modificou a realidade prevista no início da contratação, existindo autorização legal para a readequação do valor real da prestação (CC, artigo 317).

Cabível, assim, a revisão dos alugueis, com a finalidade de assegurar a manutenção do contrato, gerando o menor prejuízo possível às partes, dentro das condições de mercado existentes.

Assim, visando que não se ocasione dano deveras gravoso às partes, sem prejuízo de eventual revisão após o contraditório, adequada se apresenta a proposta da Autora.

Diante do exposto, presentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, DEFIRO em parte a tutela de urgência para AUTORIZAR o pagamento de 50% do valor do aluguel mensal pela Autora ao Réu, no valor R\$ 19.059,49 (dezenove mil e cinquenta e nove reais e quarenta e nove centavos), quanto ao aluguel cujo vencimento se deu no dia 15 de abril de 2020 e meses subsequentes e, após a liberação da atividade, o aluguel no percentual de 80% do valor estipulado em contrato, sem a incidência de qualquer penalidade contratual, até ulterior deliberação deste Juízo, sob pena de multa.

Dispensio, por ora, a realização da Audiência Inicial de Conciliação prevista no art. 334 do CPC, considerando que não há qualquer prejuízo em sua postergação, em especial considerando a situação atual de pandemia.

Intime-se da decisão e cite-se a Ré para apresentar Contestação, em 15 (quinze) dias, sob pena de revelia e confissão ficta.

Expeça-se Mandado de Intimação e Citação, com urgência.

Considerando que a Central de Mandados está funcionando com contingente reduzido, o que pode acabar atrasando a ciência da Ré, e considerando a urgência do caso, estabeleço



ESTADO DO AMAZONAS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE Manaus

JUÍZO DE DIREITO DA 17ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho

que a cópia da presente Decisão vale como ofício, podendo ser protocolada diretamente pela Autora junto à Ré, para fins de intimá-la para cumprimento da decisão, não influenciando no prazo para apresentação de Contestação, que somente correrá da juntada do Mandado.

Cumpra-se.

Manaus, 29 de julho de 2020.

Simone Laurent Arruda da Silva
Juíza de Direito