



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

RCF

Nº 71009792847 (Nº CNJ: 0061467-86.2020.8.21.9000)

2020/CÍVEL

**RECURSO INOMINADO. IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUEIS E DEMAIS ENCARGOS. INADIMPLEMENTO EM RAZÃO DA CRISE FINANCEIRA OCACIONADA PELA PANDEMIA MUNDIAL DO COVID-19. NECESSIDADE DA MANUTENÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA NO MOMENTO DE CRISE MUNDIAL. IMPACTO SIGNIFICATIVO NO FATURAMENTO DA PARTE RÉ QUE ATUA NO SETOR ALIMENTÍCIO - HAMBURGUERIA. REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL EM 30%.
RECURSO PROVIDO, EM PARTE.**

RECURSO INOMINADO

PRIMEIRA TURMA RECURSAL CÍVEL

Nº 71009792847 (Nº CNJ: 0061467-86.2020.8.21.9000)

COMARCA DE GRAVATAÍ

LUIZ CARLOS SOPEZACK

RECORRIDO

MARCEL DE MOURA GONCALVES

RECORRENTE

FERNANDA CARABOTTA VARGAS

RECORRENTE



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

RCF

Nº 71009792847 (Nº CNJ: 0061467-86.2020.8.21.9000)

2020/CÍVEL

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Juízes de Direito integrantes da Primeira Turma Recursal Cível dos Juizados Especiais Cíveis do Estado do Rio Grande do Sul, à unanimidade, em **dar parcial provimento ao recurso**.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DR.^a MARA LÚCIA COCCARO MARTINS FACCHINI E DR. JOSÉ RICARDO DE BEM SANHUDO**.

Porto Alegre, 25 de fevereiro de 2021.

DR. ROBERTO CARVALHO FRAGA,

Relator.

RELATÓRIO



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

RCF

Nº 71009792847 (Nº CNJ: 0061467-86.2020.8.21.9000)

2020/CÍVEL

Trata-se de ação de cobrança de alugueis e demais encargos.

Narrou a parte autora que alugou uma sala comercial restando inadimplentes alugueis, encargos de IPTU e água. Aduziu que o contrato de locação foi firmado por 36 meses pelo valor de R\$ 3.400,00. Aduziu que o valor total do débito é de R\$ 28.552,50. Requeru a condenação dos locatários e da fiadora ao pagamento do débito.

A fiadora Fernanda e o réu Marcel contestaram a ação alegando que em razão da pandemia, o comércio dos réus sofreu com a crise e que foi estipulado verbalmente a redução do aluguel para R\$ 1.500,00, tendo posteriormente sido realizado novo ajuste pelo valor de R\$ 10.000,00 até o final do ano. Discorreram acerca da pandemia do COVID-19 e das dificuldades comerciais enfrentadas. Requereram em contrapedido a redução do aluguel para 50%.

Foi decretada a revelia do réu Cleber Ferreira Garcia à fl. 189.

Instruído o feito, foi prolatada sentença de procedência do pedido inicial para condenar os réus ao pagamento de R\$ 28.552,50 e julgar procedente o pedido contraposto para conceder o desconto de R\$ 2.500,00.



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

RCF

Nº 71009792847 (Nº CNJ: 0061467-86.2020.8.21.9000)

2020/CÍVEL

Inconformados com a sentença, os réus Marcel e Fernanda interuseram Recurso Inominado repisando seus argumentos e requerendo que seja reduzido o valor da condenação para R\$ 10.000,00.

Oferecidas contrarrazões, vieram os autos conclusos para inclusão em pauta de julgamento.

É o breve relato.

VOTOS

DR. ROBERTO CARVALHO FRAGA (RELATOR)

Eminentes Colegas.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

O recurso merece provimento pelas razões que passo a expor.

A parte ré atua no ramo alimentício possuindo uma hamburgueria, a qual foi severamente afetada pelo crise mundial da pandemia do COVID-19, em face disso deixou de efetuar o pagamento dos locatícios e encargos de IPTU e água do imóvel.



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

RCF

Nº 71009792847 (Nº CNJ: 0061467-86.2020.8.21.9000)

2020/CÍVEL

Lógico que neste momento de pandemia ter-se-á, provisoriamente, uma "nova normalidade", qual se estenderá, por evidência ao direito e as relações obrigacionais havidas e existentes. Não há como olvidar-se esse lamentável momento social e econômico por onde passa a Humanidade. Repito, seus efeitos são de toda a ordem, inclusive na relação em tela.

No caso, é preciso dividir entre o locador e o locatário o esforço necessário para a continuidade da relação jurídica neste momento de crise, pois o impacto foi significativo no faturamento da parte ré, que permaneceu arcando com uma série de encargos e despesas fixas durante todo esse período.

Nesse sentido, está se posicionando o Poder Judiciário, senão vejamos:

Por entender que é preciso dividir entre o locador e o locatário o esforço necessário para a continuidade da relação jurídica neste momento de crise, a desembargadora Daise Fajardo Nogueira Jacot, da 27ª Câmara de Direito Privado, concedeu 50% de desconto no aluguel de uma loja de colchões.

O desconto vale enquanto o shopping permanecer fechado. Segundo a desembargadora, não se pode ignorar o fato de que a quarentena instituída pelo Estado de São Paulo terá "impacto significativo no



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

RCF

Nº 71009792847 (Nº CNJ: 0061467-86.2020.8.21.9000)

2020/CÍVEL

faturamento da agravante, que continuará arcando com uma série de encargos e despesas fixas durante todo esse período".

Em decisão semelhante, o desembargador Tercio Pires, da 34ª Câmara de Direito Privado, aplicou a teoria de imprevisão para conceder desconto de 50% a uma loja de jogos eletrônicos localizada em um shopping. Pires citou que, no âmbito das relações privadas, a "Lei substantivo Civil trouxe disciplinada a possibilidade de revisão contratual lastreada em fato superveniente imprevisível desencadeador de onerosidade excessiva".

Segundo ele, a epidemia da Covid-19 também se enquadra nos conceitos de caso fortuito e força maior, "em hipótese tais, ainda que em havendo cumprimento diferenciado da obrigação por uma das partes, não responde ela por eventuais prejuízos infligidos à outra". A redução do aluguel foi autorizada durante o período em que a loja estiver fechada.

Já o desembargador Ruy Coppola, da 32ª Câmara de Direito Privado, concedeu liminar a uma microempresa de confecção de peças de roupa para manter o desconto de 60% do aluguel (concedido pela locadora) até o final do período de proibição de funcionamento do comércio, mesmo



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

RCF

Nº 71009792847 (Nº CNJ: 0061467-86.2020.8.21.9000)

2020/CÍVEL

após o prazo do vencimento do aluguel (previsto para o dia 10 de cada mês).

Segundo Coppola, a situação atual de crise de saúde e econômica permite que o desconto concedido pela locadora seja estendido, mesmo após o dia do vencimento. "Ademais, ressalto que os encargos moratórios ficam evidentemente suspensos, eis que já foi concedido o desconto de 60% do aluguel, não sendo possível a decretação de despejo com base nos alugueis vencidos durante o período de fechamento do comércio", disse.¹

Por outro lado, em que pese existam posicionamentos em sentido oposto, deve ser levado em consideração os princípios da proporcionalidade e razoabilidade no momento de crise que afeta a economia mundial.

Em face das razões acima esposadas, a redução do valor do aluguel em 30% é medida que se impõe, a fim de manter a continuidade do contrato de aluguel e evitar o fechamento do estabelecimento comercial.

¹ <https://www.conjur.com.br/2020-abr-30/reducao-aluguel-durante-epidemia-divide-desembargadores-sp>



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

RCF

Nº 71009792847 (Nº CNJ: 0061467-86.2020.8.21.9000)

2020/CÍVEL

Voto, pelo exposto, por DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para conceder a redução no valor dos alugueis em 30%; restando, pois, íntegras as obrigações no percentual de 70% por cento dos alugueres contratados e demais acessórios.

Diante do resultado, sem sucumbência, nos termos do art. 55 da Lei nº 9.099/95.

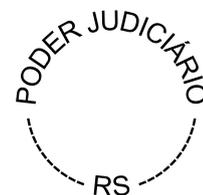
DR.^a MARA LÚCIA COCCARO MARTINS FACCHINI - De acordo com o(a) Relator(a).

DR. JOSÉ RICARDO DE BEM SANHUDO - De acordo com o(a) Relator(a).

DR. ROBERTO CARVALHO FRAGA - Presidente - Recurso Inominado nº 71009792847, Comarca de Gravataí: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME."



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TURMAS RECURSAIS



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

RCF

Nº 71009792847 (Nº CNJ: 0061467-86.2020.8.21.9000)

2020/CÍVEL

Juízo de Origem: JUIZADO ESPECIAL CIVEL GRAVATAI - Comarca de Gravataí