



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
 (11) 3681- 6610, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO – OFÍCIO

Processo nº: **1007482-33.2020.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Tutela Antecipada Antecedente - Liminar**
 Requerente: **Guilherme Cunto Lima de Azevedo E Silva**
 Requerido: _____

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIO SERGIO LEITE**

Vistos.

1. O § 3º, do art. 292, do Código de Processo Civil, dispõe que: “*O juiz corrigirá, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor, caso em que se procederá ao recolhimento das custas correspondentes.*”.

Considerando-se que o escopo final da lide diz respeito à revisão dos locatícios mensais (fl. 04), o valor da presente causa, nos termos do ordenamento jurídico vigente, deve corresponder ao equivalente a doze meses de locação (art. 303, § 4º, do CPC, e art. 58, III, da Lei nº 8.245/1991). Nesse lanço, corrijo de ofício o valor atribuído à causa, para que passe a constar como **R\$ 16.800,00**, tendo determinado, nesta data, a devida retificação no sistema informatizado.

2. Determinei, ainda, a complementação do cadastro processual, para o fim de se acrescentar “Covid-19” como assunto complementar da lide, nos termos do Comunicado CG nº 271/2020.

3. **GUILHERME CUNTO DE LIMA DE AZEVEDO E SILVA** ingressou com o presente pedido de concessão de tutela antecipada em caráter antecedente em face de _____, alegando, em síntese, ter firmado com a ré, em fevereiro de 2020, contrato de locação de imóvel para abertura de escritório de advocacia, pactuando aluguel mensal no importe de R\$ 1.400,00. Argumentou que, por conta da quarentena determinada pelas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
 (11) 3681- 6610, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Processo nº 1007482-33.2020.8.26.0405 - p. 1

autoridades governamentais ocasionada pela pandemia de COVID-19, teve de suspender suas atividades e "não pode utilizar o imóvel com o fim e a que se destina", "além de estar sofrendo com um impacto econômico em sua atividade de maneira sem precedentes" (fl. 02). Prevendo dificuldade em manter o pagamento regular do aluguel do imóvel, disse que tentou, sem êxito, negociar a redução para 65% do montante pactuado, mas que a ré, em contrapartida, sugeriu moratória com diluição das quantias nas parcelas com vencimento a partir de junho, proposta que entende injusta e desarrazoada, pela inviabilidade de assunção de um novo compromisso neste momento de imprevisibilidade e crise. Requereu, assim, tutela de urgência para redução dos locatícios para o valor de R\$ 910,00, além de autorização para consignação em juízo da nova quantia.

É a breve síntese do necessário.

Decido.

A tutela de urgência pugnada deve ser **DEFERIDA EM PARTE**.

Trata-se o autor de profissional da área do Direito, advogado, sendo cediço que as atividades nessa área não se encontram completamente suspensas, haja vista o regime especial de trabalho nos Tribunais de todo o País instituído pela Resolução nº 313/2020 do CNJ, recentemente prorrogado pela Resolução nº 314/2020, do mesmo órgão.

Em que pese a afetação das atividades de boa parte do segmento de prestação de serviços por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19, notadamente os que demandam exclusivo atendimento presencial, certo é que não se pode considerar a redução do faturamento em certo período como motivo de força maior ou caso fortuito a dispensar o profissional do pagamento de aluguel, na forma avençada, pelo imóvel que ocupa. Afinal, cuidase de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, e isso justamente de modo a atenuar a interferência das variações do mercado sobre o cumprimento daquela sorte de obrigação.

Outrossim, não se pode olvidar que existem muitos locadores que dependem da renda do aluguel: são idosos, ou pessoas que não possuem outra renda. Não se pode permitir indiscriminadamente que deixem de receber os alugueis pactuados pois estes, por sua vez, não conseguirão honrar suas dívidas, criando um verdadeiro efeito dominó em toda a economia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
 (11) 3681- 6610, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Processo nº 1007482-33.2020.8.26.0405 - p. 2

Ocorre, contudo, que o autor, em decorrência da pandemia de COVID-19, teve prejudicado o atendimento presencial de sua clientela, e com a redução de seu faturamento, a base objetiva do contrato existente no momento de sua celebração alterou-se, possibilitando que seja revista a prestação pactuada como forma reequilibrar a relação e preservar o negócio firmado entre as partes, encontrando-se presentes, apenas para fins de provisória revisão da prestação mensal, os requisitos dos artigos 317 e 478 do CC.

Ora, espera-se da parte autora certo esforço para manter a relação negocial no patamar o mais próximo possível do avençado, observando-se que o contrato objeto da lide foi pactuado há menos de três meses e quando já não eram raras as notícias sobre a pandemia global, e sobretudo porque todos, ao final desse lastimável panorama, serão prejudicados, e não apenas o requerente. Ademais, como colocado pelo próprio autor, a própria locadora ofertou suspensão provisória dos pagamentos para oportuna e futura diluição nas prestações vincendas, demonstrando postura coerente com a situação delicada enfrentada pelo requerente.

O profissional diligente, ainda que de pequeno porte, deve manter fluxo de caixa suficiente para suportar certos períodos de baixa de faturamento e que lhe possibilite o pagamento dos alugueis avençados, ainda que em valor reduzido. Conduta contrária viola o princípio da boa-fé objetiva previsto no artigo 422 do CC e está relacionado com os deveres anexos ou laterais de conduta, que são deveres inerentes a qualquer contrato.

Portanto, com a finalidade de adequar o valor do aluguel à atual situação, e sem prejuízo de eventual revisão após o contraditório (oportunidade em que se fará possível conhecer as condições pessoais e econômicas da locadora, inclusive), entendo cabível a diminuição provisória dos locatícios em 20% do valor atual, ou seja, para que passem a corresponder a 80% do valor avençado entre as partes (correspondente, atualmente, a R\$ 1.120,00), restando **PARCIALMENTE DEFERIDA** a tutela de urgência pugnada na inicial.

Serve cópia da presente, assinada digitalmente, COMO OFÍCIO a ser encaminhado diretamente pela parte autora à ré e à imobiliária responsável pela administração dos locatícios, providência que deverá ser demonstrada nos autos no prazo de cinco dias.

Frise-se que os locatícios devem ser adimplidos na data e na forma como vem sendo pagos até então, e que eventual consignação em Juízo dos valores será autorizada apenas e tão somente na hipótese de demonstração inequívoca de recusa quanto ao recebimento.

Nos termos do artigo 303, § 1º, o autor tem prazo de 15 dias para aditar a sua inicial, sob pena de extinção do processo sem resolução do mérito (artigo 313, § 2º, do CPC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
(11) 3681- 6610, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Processo nº 1007482-33.2020.8.26.0405 - p. 3

Em caso de recurso da ré, nos termos do artigo 6º, 378 e 1.018 do CPC, este juízo deverá ser comunicado acerca de sua interposição, para evitar a estabilidade determinada no artigo 304, "caput", do CPC.

Após, venham os autos conclusos para a análise da emenda à inicial ou extinção do processo (artigo 303, §1º - caso não haja a emenda pelo autor, ou artigo 304, § 1º, caso não haja recurso pelo réu).

4. Por fim, condiciono o deferimento da justiça gratuita pleiteada pela parte autora à efetiva comprovação da necessidade, bem como ao preenchimento dos requisitos previstos em lei, nos termos do art. 99, § 2º, do CPC.

Providencie a parte requerente a juntada de cópia das declarações ao IR referentes ao último triênio, bem como de comprovantes de rendimentos atuais, no prazo de 15 dias e sob pena de indeferimento do benefício. Ou, de forma alternativa, providencie o recolhimento das custas processuais, taxa(s) CPA e taxa postal / diligência do Sr. Oficial de Justiça.

Intime-se.

Osasco, 27 de abril de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
(11) 3681- 6610, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Processo nº 1007482-33.2020.8.26.0405 - p. 4