

Fls. Processo: 0087727-91.2020.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Tutela Cautelar Antecedente - Revisão de Aluguel

Requerente: _____

Requerido: _____

Requerido: _____

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Camilla Prado

Em 04/05/2020

Decisão

1. Defiro a gratuidade de justiça à parte autora, diante de sua comprovada hipossuficiência econômica.

2. A parte autora é locatária de espaço comercial para a atividade de cabeleireiro, que tem a 1ª ré como proprietária. Não esclarece o papel desempenhado pela 2ª ré, não explica sua inclusão no polo passivo e não lhe dirige nenhum pedido.

Pretende a parte autora a suspensão da exigibilidade de todos os encargos locatícios, vez que, em razão da pandemia de Coronavírus, o Poder Público determinou o fechamento do centro comercial onde se localiza sua loja. Aduz a exceção do contrato não cumprido, porque a locadora não lhe garante o uso pacífico da coisa.

No entanto, o lamentável advento da epidemia, que a todos afeta de forma indistinta e cruel, não foi de responsabilidade da locadora. Não impôs a 1ª ré qualquer impedimento de utilização do imóvel pela autora, mas assim o fez o poder público, em razão do Decreto de Calamidade Pública.

Por sua vez, vê-se que a locadora ofereceu à autora a redução do valor do aluguel em 50%, com eventual compensação futura. Parece um justo meio termo, porque o que pretende a autora é manter a posse do imóvel, com o abrigo de todos os seus pertences e a manutenção do ponto comercial, sem nenhuma contraprestação.

Faz o pedido eventual de que, se não houver a suspensão completa, que seja concedido o desconto de 50% sobre todas as taxas, não só aluguel, sem reposição futura. Para parte deste pedido não tem a locadora legitimidade passiva, porque só é credora do aluguel, sendo tributos e cotas condominiais créditos devidos a terceiros.

Razoável apenas, de todos os pedidos, aquele que se dirige à inexigibilidade dos 50% do aluguel, ora oferecidos como "desconto", de forma protraída no tempo. Isto porque pretende a locadora que a locatária se comprometa com situação futura, imprevisível e suscetível de mudanças incalculáveis, inclusive diante da natureza do trato sucessivo da locação.

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 41ª Vara Cível
Av. Eramos Braga, 155 Salas 307B,309Be311BCEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2655 e-mail: cap41vciv@tjrj.jus.br



Por isso, DEFIRO A LIMINAR de tutela antecipada antecedente, para determinar à 1ª ré que conceda o já oferecido desconto de 50% sobre o valor do aluguel, sem condicioná-lo a pagamento futuro protraído no tempo. Intime-se, nos termos do art. 303 e seguintes do NCPD.

3. Concedo à autora o prazo de 15 dias para cumprir, se assim entender, o disposto no art. 303, §1º, inciso I. Sem prejuízo, atente a parte autora para o determinado no §4º do mesmo artigo, emendando, se for o caso, o valor dado à causa.

Rio de Janeiro, 05/05/2020.

Camilla Prado - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Camilla Prado

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4H9Z.SWZT.S7B8.DHN2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

