



**Poder Judiciário  
Do Estado de Sergipe**

**GABINETE DES. RUY PINHEIRO DA SILVA DA COMARCA DE  
ARACAJU**  
Praça Fausto Cardoso, Bairro Centro, Aracaju/SE, CEP 49010080  
Horário de Funcionamento: 07:00 às 13:00

**Dados do Processo**

Processo: 202000724224	Número Único: 0008504-27.2020.8.25.0000
Classe: Agravo de Instrumento	Situação: Andamento
Competência: Gabinete Des. Ruy Pinheiro da Silva	Órgão Julgador: 1ª CÂMARA CÍVEL
Escrivania: Escrivania da 1ª Câmara Cível	Grupo: III
Distribuição: 29/07/2020	Processo Origem: 202011000540 - 10ª Vara Cível de Aracaju

**Situações Especiais**

**Impedimentos / Motivo**

**Assuntos**

- DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Recurso - Efeitos
- DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Medida Cautelar - Liminar
- DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Domínio Público - Imóvel Funcional - Ocupação- QUESTÕES DE ALTA COMPLEXIDADE, GRANDE IMPACTO E REPERCUSSÃO - COVID-19

**Composição do Processo**

Relator	1º Membro	2º Membro
Des. Ruy Pinheiro da Silva	Desa. Iolanda Santos Guimarães	Des. Roberto Eugenio da Fonseca Porto

**Dados das Partes**

Agravante: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

Complemento:

Bairro: Treze de Julho

Cidade: Aracaju - Estado: SE - CEP: 49020200

Agravante: Advogado(a): PRICILA MOREIRA 44361/SC

Agravante: Advogado(a): PRICILA MOREIRA 44361/SC

Advogado(a): MARIANE COLIN 45244/SC

Agravado: \_\_\_\_\_

Endereço:

Complemento:

Bairro: Coroa do Meio

Cidade: Aracaju - Estado: SE - CEP: 49035810

Agravado:

Agravado: \_\_\_\_\_ S/A

Endereço:

Complemento:

Bairro: PINA

Cidade: RECIFE - Estado: PE - CEP: 51011000

Agravado: Advogado(a): JEAN FILIPE MELO BARRETO 6076/SE



**Poder Judiciário  
Do Estado de Sergipe**

**GABINETE DES. RUY PINHEIRO DA SILVA DA COMARCA DE ARACAJU  
Praça Fausto Cardoso, Bairro Centro, Aracaju/SE, CEP 49010080  
Horário de Funcionamento: 07:00 às 13:00**

**Processos Apensados:**

--

**Processos Dependentes:**

--

Processo nº: 202000724224

## **DECISÃO LIMINAR**

**Vistos etc.**

**Desembargador RUY PINHEIRO DA SILVA (Relator):** Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto por \_\_\_\_\_ em face de **CONDOMÍNIO SHOPPING RIOMAR E OUTRO** contra a decisão do Juízo da 10ª Vara Cível de Aracaju, que restou vazada nos seguintes termos conclusivos:

(...) Ante o exposto, INDEFIRO O PLEITO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA nos moldes vindicados, por entender que o mesmo não se fundamenta na verossimilhança da alegação, podendo o comando, consoante explanado, ser reapreciado em momento ulterior, desde que atendidos os seus pressupostos autorizadores e determino a citação da parte demandada para comparecer a audiência de conciliação, a ser designada pelo CEJUSC, devendo a SU promover as diligências cabíveis, conforme disposto no art. 4º, parágrafo único, da Portaria Normativa (GP1) 03/2019.. Defiro os benefícios da assistência judiciária gratuita à postulante..”

Em suas razões, argumenta que a parte agravada possui maior porte e condições de flexibilizar as obrigações contratuais pactuadas no cenário atual de pandemia.

Afirma que as medidas administrativas já adotadas não possuem o condão de resguardar a agravante, pois o que houve foi a suspensão de cobrança, quando, o que se espera, é a retomada das atividades pela agência de turismo agravante.

Aduz ainda que com as medidas restritivas impostas para prevenir a disseminação do Covid-19, houve diminuição no fluxo de pessoas em rede de comércio em geral, trazendo um consequente prejuízo lucrativo para os negócios relacionados a essa área.

Aponta que a flexibilização com restrições de horário e público não tem o condão de normalizar a situação na área de turismo, que deve ser analisada de maneira diferenciada.

Salienta que o setor de turismo, do qual a agravante faz parte, é intensamente afetado pelo cenário de pandemia, tendo diversas empresas que estão se mantendo por meio de cortes de gastos, como demissão de pessoal, ou simplesmente estão pedindo falência e fechando o negócio.

Destaca que o contrato no caso concreto passou a ser excessivamente oneroso, tendo em vista a situação sem precedentes em âmbito global elencada, razão pela qual requer a revisão do contrato.

Pugna, nesta fase processual, pela concessão da tutela recursal, deferidos os pedidos formulados no pedido de tutela realizado pela Agravante, e, ao final, requer o provimento do presente Agravo de Instrumento, reformando a decisão proferida, no sentido de confirmar os efeitos da tutela recursal

**É o que se impende relatar. Decido.**

Estando satisfeitos os pressupostos de admissibilidade do presente recurso, e devidamente instruído com os documentos necessários, passo à análise do pedido de concessão de **efeito suspensivo**.

Nos termos do art. 1.019, inciso I, do Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), será concedido efeito ativo/suspensivo ao agravo de instrumento quando houver risco de lesão grave ou de difícil reparação e for plausível a alegação da parte, *in litteris*:

Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV, o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:

I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;

Portanto, para que seja concedido o efeito ativo ao agravo de instrumento, faz-se necessária a presença de dois requisitos, quais sejam, o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*.

Para o deslinde, cabe ressaltar que o Código Civil prevê a revisão de contrato, quando em caso de acontecimentos imprevisíveis, a obrigação se tornar excessivamente onerosa para uma das partes, conforme previsão do art. 317 c/c art. 418 ss, *in verbis*:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

(...)

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Além disso, cabe ressaltar que o direito consumerista também traz a possibilidade de revisão de contrato em situação em que o mesmo se torna abusivo para uma das partes, conforme se depreende do art. artigo 6º, inciso V, do Código de defesa do consumidor, *in litteris*:

Art. 6º. São direitos básicos do consumidor:

(...)

V – a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão dos fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

Art. 374. Não dependem de prova os fatos:

I - **notórios**;

II - afirmados por uma parte e confessados pela parte contrária;

III - admitidos no processo como incontroversos;

IV - em cujo favor milita presunção legal de existência ou de veracidade.

(grifou-se)

Assim, é evidente que diversas medidas foram adotadas no combate a pandemia, e se caracterizam como fato notório, não ensejando a necessidade de prova por parte da empresa agravante.

Nesse sentido, ao considerar que a empresa não está exercendo sua atividade habitual, resta evidente que não terá como arcar com os valores do contrato que agora se encontram em situação de onerosidade para a agravante.

Dessa forma, faz-se necessária a flexibilização do contrato, com fins de tornar possível a manutenção do funcionamento da empresa, e minimizar os danos que podem vir a ser causados em razão da evidente queda aferição de lucro em razão da pandemia.

Ademais, é importante frisar que, neste momento processual, **não se discute o mérito do Agravo de Instrumento**, de forma que estou a verificar, sumariamente, se os efeitos da decisão fustigada devem ou não permanecer.

Com tais considerações, **defiro a tutela recursal**, para que a parte requerida/Agravada se abstenha de inscrever o nome do Agravante e fiadores nos órgãos de proteção ao crédito, de débitos referentes a competência do mês de março a dezembro, ou, enquanto perdurarem os efeitos da pandemia, decretada até 31/12/2020 (Decreto 06/2020); bem como a isenção dos aluguéis durante esse mesmo período; a cobrança proporcional do condomínio pelos dias de fechamento; e a suspensão da exigibilidade da taxa de Fundo de Promoções e Propaganda (FPP), até perdurarem os efeitos da pandemia.

Intimem-se os Agravados, através dos seus representantes legais, para responder, querendo, no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do **artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil de 2015**.

Após, cumpridas as determinações acima, com ou sem resposta dos Agravados, encaminhem-se os autos à douta Procuradoria de Justiça. I.

**Cumpra-se.**