

REVISIONAL DE ALUGUEL Nº 5000576-22.2020.8.21.0041/RS

AUTORES: OSCAR JOSE FERNANDES JUNIOR e LISIANE TROLLE VIEIRA

RÉ: SONIA DANTAS PINTO GUIMARAES

DECISÃO

Vistos.

Trata-se de Ação Revisional de Aluguel movida por OSCAR JOSE FERNANDES JUNIOR e LISIANE TROLLE VIEIRA em face de SONIA DANTAS PINTO GUIMARAES. Aduzem que, em razão da edição da lei federal nº 13.979/20 e dos decretos estaduais que a sucederam os autores encontram dificuldades para honrar o compromisso assumido.

O contrato de locação comercial tem por objeto espaço destinado a restaurante, no qual, segundo os autores, foram realizados grandes investimentos (juntaram fotografias do imóvel em todas as etapas de implantação).

Afirmaram que, tão logo inaugurado, sobrevieram ditas regras legais que acabaram abalando financeiramente o empreendimento.

Postularam, liminarmente, fixação de aluguel provisório. Pediram AJG. Juntaram documentos.

É o relatório. Decido. Defiro a AJG.

Entendo que o enfrentamento da matéria passa, necessariamente, pela aplicabilidade ou não da cláusula rebus sic stantibus.

Na verdade, em que pese o conjunto probatório trazido aos autos, de forma pormenorizada, tal se mostra despciendo, pois estamos diante de um fato notório, o qual, nos termos do artigo 374, I do CPC, são dispensados do ônus probatório.

Então, o que resta, já que se está diante de fato público e notório é, efetivamente, a relativização da cláusula do pacta sun servanda. O contrato de locação somente foi firmado em razão da livre iniciativa dos autores em empreenderem negócio de alimentação, com atendimento ao público de forma local, nas dependências do estabelecimento.

Por evidente que a pandemia instalada no país, com curva acentuada de contaminação em razão da COVID-19 desequilibrou o contrato. De se observar que não se trata, e os autores também não buscam, a declaração de nulidade do contrato, mas sim a garantia da execução equitativa do acordo firmado.

Evidente que a regra é que assumido um compromisso seja ele adimplido; não é aceitável que celebrado um contrato tenha-se em mente o seu não cumprimento, pois subentende-se que há boa-fé por parte dos contratantes.

Nos termos do artigo 317 do Código Civil, 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.

Ainda, e não menos importantes, pois incidem no caso em concreto, a sequência dos artigos 479 a 481 do Código Civil esclarecem a relativização do contrato: “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 equitativamente 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” .

Desta forma, clara está a necessidade de concessão da liminar para o fim de reajustar, ao menos até o mês de julho do corrente ano, pois evidente que não analisarei, neste momento, a questão de fundo quanto à progressão do aluguel pleiteada em pedido final na inicial, para o fim de manter a execução do contrato.

Dito isso, DEFIRO PARCIALMENTE O PEDIDO LIMINAR para fixação do aluguel provisório, desde o mês de março/2020, no valor de R\$ 1.050,00 até julho de 2020.

Intimem-se. Citem-se.

Documento assinado eletronicamente por **SIMONE RIBEIRO CHALELA**, Juíza de Direito, em 5/5/2020, às 11:17:19, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.