



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia

Estado de Goiás

4ª Vara Cível - Juiz 1

Valor: R\$ 4.500,00 | Classificador: G - Decisão  
Revisional de Aluguel ( L.E. )  
GOIÂNIA - 4ª VARA CÍVEL  
Usuário: DANIEL FERNANDES NOLETO MARTINS - Data: 20/07/2020 10:48:15

Processo Digital nº 5344047.18.2020.8.09.0051

(a)

## DECISÃO

Trata-se de ação proposta por **RESTAURANTE DA LU LTDA ME** em face de **CHATER PARTICIPAÇÕES LTDA.**, partes devidamente qualificadas na exordial.

Alega o autor, em síntese, que mantém junto a requerida Contrato de Locação de Imóvel para uso comercial, sendo que sempre pagou regularmente os valores referentes à locação e os encargos locatícios, como impostos, taxas e despesas de água e energia elétrica.

Sustenta que recentemente viu-se impossibilitada de utilizar o imóvel para o fim a que se destina.

Informa que considerando a grave situação mundial, de conhecimento público e notório, em decorrência da pandemia causada pelo coronavírus (COVID-19), acarretou na impossibilidade de a Requerente arcar com os aluguéis dos meses subsequentes a fevereiro de 2020.

Requer liminarmente a redução dos aluguéis vencidos nos meses de março/2020, abril/2020, maio/2020, junho/2020 e julho/2020, além dos vincendos em 70% (setenta por cento).

### Breve relatório. Decido.

Inicialmente, impende consignar que a conjuntura atual do país, oriunda da pandemia provocada pela COVID-19, é notória e conhecida por todos. Dessa forma, considerando que o pedido revisional decorre da emergência em saúde pública de importância nacional já declarada, pode-se inferir que o pleito apresentado não se trata de pedido revisional de aluguel estrito, mas apenas de ajuste temporal, ensejado pela crise estampada.

Por sua vez, atenta ao caso concreto, tem-se um contrato de locação, com aluguel pago pela requerente em valor previamente estipulado. Com efeito, o contrato de locação é bilateral, haja vista as determinações de prestação e contraprestação aos contratantes, um disponibilizando o imóvel mediante o pagamento de alugueres por outro, de forma comutativa e

continuada.

Logo, conclui-se que ambas as partes se encontram afetadas pela crise financeira por motivos imprevisíveis. Sobre a imprevisão, o artigo 317 do Código Civil enuncia:

*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.*

Para tanto, deve ser demonstrada a circunstância excepcional, sendo, certamente, o caso dos autos, uma vez que a pandemia ensejou a edição de atos normativos por parte da autoridade pública, a fim de conter a expansão do vírus, o que importou efeitos práticos ao rendimento da parte autora.

Assim, pertinente a revisão pontual dos aluguéis, a fim de assegurar a manutenção razoável para ambas as partes, acolhendo a teoria já destacada.

Em igual análise, pautada no moderado arbitramento e considerando a menção da parte autora à redução do faturamento, entendo que a redução deve seguir os parâmetros retromencionados, observando que o impacto também atinge à ré.

Noutro lado, é de se considerar que o novo decreto municipal e estadual permitiu a reabertura dos bares e restaurantes, com a observância dos protocolos específicos.

Ante o exposto, **defiro parcialmente a liminar pretendida**, determinando, por ora, a redução em 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel pactuado entre as partes vencíveis nos meses de março, abril, maio, junho e julho de 2020, não incidindo encargos. Ressalto que tal medida poderá ser reanalisada para eventual dilação de prazo, caso seja necessário.

Tendo em vista a impossibilidade de realização de audiência junto ao CEJUSC em razão da COVID 19, a fim de evitar atraso na entrega da prestação jurisdicional, determino a citação da parte requerida para os termos da presente ação para apresentação da defesa no prazo legal.

Esclareço que a audiência prevista no artigo 334, do CPC, poderá ser realizada em outro momento processual, caso seja necessário.

Cite-se e intime-se a parte requerida acerca da presente decisão. Cumpra-se.

**Registro que a presente decisão deverá ser cumprida em que pese a atual situação de pandemia em razão da urgência que o caso requer.**

Goiânia, 20 de julho de 2020

Aureliano Albuquerque Amorim



Juiz de Direito

Valor: R\$ 4.500,00 | Classificador: G - Decisão  
Revisão de Aluguel ( L.E. )  
GOIÂNIA - 4ª VARA CÍVEL  
Usuário: DANIEL FERNANDES NOLETO MARTINS - Data: 20/07/2020 10:48:15