

Processo nº: 0021005-33.2020.8.19.0209

Tipo do Movimento: Decisão

Descrição: Trata-se de Ação de CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO com pedido de tutela de urgência em que pretende a parte autora a consignação do aluguel e encargos dos 19 dias de MARÇO com vencimento em abril, na proporção dos dias que anteriores ao Decreto que determinou o fechamento, no valor de R\$ 24.210,44 (vinte e quatro mil duzentos e dez reais e quarenta quatro centavos) em três parcelas mensais e consecutivas, desde logo concordando com o levantamento pelos Réus; DESCONTO INTEGRAL DOS ALUGUÉIS DE ABRIL, MAIO E JUNHO, com vencimento em maio, junho e julho, o benefício este concedido aos demais locatários do Shopping (doc. 10 e 19), bem como afastar os efeitos da mora e a consignação dos encargos devidos por estes meses, na mesma proporção do cobrado dos demais lojistas, no valor total de R\$27.203,69 (vinte e sete mil, duzentos e três reais e sessenta e nove centavos), em três parcelas mensais e consecutivas desde logo concordando com o levantamento pelos Réus; DESCONTO PROPORCIONAL A REDUÇÃO NO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DE 33%, para CONSIGNAR o valor do aluguel e encargos do mês de julho, com vencimento em agosto (doc. 21), o que implica no valor de R\$32.884,56 (trinta e dois mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) para o vencimento de agosto, em três parcelas mensais e consecutivas, desde logo concordando com o levantamento pelos Réus; a consignação do VALOR TOTAL de R\$84.298,69 (oitenta e quatro mil, duzentas e noventa e oito reais e sessenta e nove centavos) em 3 (três) parcelas mensais e consecutivas, ou em uma única, caso este seja o entendimento de V.Excia., afastando as condições impostas pelas Locadoras, bem como afastando os efeitos da mora. A ré ingressou espontaneamente nos autos às fls. 95/ 104 e alegou que as cobranças realizadas sofreram reduções substanciais relativamente àqueles vencidos nos meses anteriores: 'Boleto com vencimento em abril (OBS: lembrando-se que o shopping esteve aberto até o dia 18.03.2020) ;Aluguel mínimo mensal: desconto de 50% do montante total do aluguel, válido para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto; Condomínio: desconto de 50%; Fundo de promoção: isenção, válida para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto. Boleto com vencimento em maio: lugal mínimo mensal: não será aplicável, sendo esta condição válida para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto. Os lojistas autorizados a realizar vendas online, e por 'drive thru, pagarão apenas o aluguel percentual; Condomínio: desconto de 50%; Fundo de promoção: isenção, válida para lojistas adimplentes e pagamento em dia do bleto. Boleto com vencimento em junho (OBS 1: lembrando-se que o shopping reabriu no dia 11.06.2020);luguel mínimo mensal: não será aplicável, sendo esta condição válida para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto. Os lojistas autorizados a realizar vendas online, e por 'drive thru ' pagarão apenas o aluguel percentual; Condomínio: desconto de 40%; Fundo de promoção: isenção, válida para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto'. É bem verdade que com o advento da pandemia, fato este extraordinário e imprevisível, verifica-se a necessidade de revisão das relações comerciais e contratuais, tendo em vista o desequilíbrio financeiro que atingiu, obviamente, ambas as partes contratantes. Nesse sentido, apesar de ser a revisão contratual excepcional e limitada, a possibilidade de se configurar a onerosidade excessiva para uma das partes é real e atual, principalmente quando se verifica que o comércio é um dos setores mais atingidos pela crise econômico financeira trazida pela Pandemia. A busca do equilíbrio contratual em casos tão excepcionais como vivemos nos dias de hoje não é tarefa fácil, principalmente em sede de cognição sumária. Em que pese a alegação da parte autora de que não há qualquer relevância a questão da pontualidade, não merece razão, na medida em que a igualdade somente será alcançada se observarmos a situação com razoabilidade e no limite de cada fato. Ou seja, torna-se razoável que aquele estabelecimento que não possui débitos com o locador obtenha maior desconto que aquele estabelecimento que já mantinha debito anterior, por não poder se valer da justificativa única e exclusivamente da Pandemia. O que constato nos autos, pelos documentos acostados, é que a parte autora possuía débito da competência de fevereiro de 2020, a ser pago em março de 2020, quando veio o episódio da Pandemia. Ora, ainda que a inadimplência seja anterior, o pagamento é de competência do mês de março de 2020, mês este afetado pelo COVID. Diante do exposto, entendo presentes os requisitos legais para deferir em parte a tutela provisória requerida. Assim, defiro a consignação do aluguel e encargos dos 19 dias de março com vencimento em abril, no valor mencionado às fls. 211, em parcela única, no prazo de 10 dias, sob pena de revogação, bem como consignação das vincendas em parcela única; suspensão do pagamento do aluguel mínimo mensal pelo período de 60 dias, mantendo-se o valor das demais despesas, sendo certo que a presente decisão poderá ser revista com a vinda de mais elementos aos autos. Intimem-se. Cite-se.

Imprimir Fechar