

Processo: 0012066-76.2020.8.19.0011

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Benfeitorias / Locação de Imóvel

Autor: RICARDO MACHADO QUINA
Réu: ALEXANDRE DA SILVA CONCEICAO

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Fabio Costa Soares

Em 13/04/2020

Sentença

Dispensado o relatório na forma do artigo 38 da Lei nº: 9099/95.

Trata-se de ação revisional de contrato de locação de imóvel não residencial proposta em Juizado Especial Cível, alegando o autor que é locatário de imóvel onde funciona clínica de fisioterapia e desempenha a sua atividade profissional. Sustenta que o Crefito, Conselho Regional de Fisioterapia, em consonância com as orientações de distanciamento social da OMS e do Ministério da Saúde, emitiu recomendação, baseada na Resolução SES/RJ 2004 de 18/03/2020 e no Decreto do Governo do RJ 47006 de 27/03/2020, de "que os atendimentos ambulatoriais e domiciliares sejam restritos aos casos em que os pacientes tenham risco de descompensação ou deterioração clínica". Alega que o Decreto 6.214/2020 do Município de Cabo Frio/RJ determinou o fechamento dos estabelecimentos não essenciais e que as clínicas de fisioterapia não estão incluídas no rol de estabelecimentos essenciais do referido decreto. Destaca que, por força de determinação estadual, municipal e do seu conselho profissional, a clínica do autor se encontra fechada, com fluxo de caixa zerado, sendo impossível para o autor honrar com suas dívidas. Assim, pretende que, enquanto perdurar os esforços de isolamento social, a contraprestação referente ao aluguel do imóvel seja de 30% do valor pactuado.

Examinados decido.

O contrato de locação não residencial foi celebrado para destinação do imóvel ao funcionamento de clínica de fisioterapia, figurando como locador pessoa natural profissional liberal.

A parte reclamante fundamentou o pedido de revisão do contrato de locação do imóvel na teoria da imprevisão, indicando as normas dos artigos 317, 478 e 480 do Código Civil, embora as normas dos artigos 478 e 480 tratem da onerosidade excessiva.

A opção da parte reclamante pelo ajuizamento da ação no Juizado Especial Cível não afasta a necessidade de aferir a sua competência para o processo e julgamento do feito, verificando a adequação do procedimento da lei 9.099/95 para julgar a pretensão revisional do valor do aluguel. O procedimento deve propiciar a tutela jurisdicional, adequada, eficiente e tempestiva do direito lesado, ou ameaçado de lesão. Como destacado por Dalla, "o escopo jurídico da jurisdição está

representado na noção de processo justo, capaz de dar efetividade à realização do direito material. O processo justo, em um ambiente democrático e constitucional, não pode perder de vista que o procedimento é uma estrutura de formação de decisões" (PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. Jurisdição e pacificação. Limites e possibilidades do uso dos meios consensuais de resolução de conflitos na tutela dos direitos transindividuais e pluri-individuais. Curitiba: CRV, 2017, p.62). Dinamarco sustenta que "a efetividade do processo é dependente, segundo os desígnios do legislador, da aderência do procedimento à causa" (DINAMARCO, Cândido Rangel. A instrumentalidade do processo. 9ª ed., ver. e atual. São Paulo: Malheiros, 2001, p.291).

DA INCOMPETÊNCIA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL EM RAZÃO DA PREVISÃO DE PROCEDIMENTO ESPECÍFICO PARA A REVISÃO DE ALUGUEL NA LEI 8.245/91.

A lei 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e dos procedimentos a elas pertinentes, contém previsão de procedimento específico para a revisão do contrato, nos artigos 68 a 70.

A tese sustentada pela parte autora na petição inicial, com base nos artigos 317, 478 e 480 do Código Civil brasileiro, pode ser o fundamento jurídico da ação revisional de aluguel prevista nos artigos 68 a 70 da lei 8.245/91, inexistindo restrição legal para que a revisão se destine a fixar aluguel para vigência durante determinado período indicado expressamente na sentença, ou durante a vigência do contrato. A lei específica fez a aproximação entre o direito material e o direito processual, criando procedimento mais adequado para a tutela jurisdicional do direito lesado, ou ameaçado de lesão, considerando que "o sistema processual deve ser construído e organizado de modo tal, que as situações tuteladas (situações de direito substancial) trazidas à apreciação do órgão jurisdicional encontrem a necessária proteção" (BEDAQUE, José Roberto dos Santos. Direito e Processo. Influência do direito material sobre o processo. 4ª edição, revista e ampliada. São Paulo: Malheiros editores, 2006, p.46).

A alegação de alteração das circunstâncias de fato durante a execução do contrato de locação pode ser fundamento jurídico do pedido de intervenção judicial para revisão do valor do aluguel, através do procedimento específico previsto na lei 8.245/91. A ação revisional é "um dos mais poderosos instrumentos de que dispõem os contratantes, para que se defendam das oscilações da economia e de seus reflexos no comportamento do mercado" (SOUZA, Sylvio Capanema de. Da locação do imóvel urbano: direito e processo. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p.558).

Neste contexto, a existência de procedimento específico para tutela do direito material impossibilita a utilização do procedimento do Juizado Especial Cível, na forma do enunciado 2.12, objeto do AVISO 23/2008, refletindo entendimento dos juízes dos juizados especiais cíveis e turmas recursais do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro: "as ações cíveis sujeitas aos procedimentos especiais não são admissíveis nos Juizados Especiais". Esta conclusão se alinha ao pensamento de CAPANEMA, no sentido de que "sempre nos pareceu difícil adequar-se o rito especial as ações locatícias, com vários de seus incidentes, ao sistema concentrado dos Juizados Especiais" (SOUZA, Sylvio Capanema de. Da locação do imóvel urbano: direito e processo. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p.9).

Portanto, sendo possível a veiculação da pretensão da parte autora em procedimento específico previsto na lei 8.245/91, resta configurada a incompetência do Juizado Especial Cível, com seu procedimento para causas cíveis de menor complexidade (Constituição de 1988, artigo 98, I), concentrado e marcado pela oralidade, na forma da lei 9099/95.

DA INCOMPETÊNCIA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL POR VIOLAÇÃO AO ARTIGO 98, INCISO I DA CONSTITUIÇÃO DE 1988 EM RAZÃO DA COMPLEXIDADE FÁTICA DA DEMANDA.

A parte autora afirmou na petição inicial que "não se trata de pedido de revisão do aluguel,

apenas de ajustamento excepcional em razão da grave situação econômica momentânea, voltando o contrato a vigorar normalmente tão logo a situação se normalize" (fl.08). Ao afirmar que "não se trata de pedido de revisão do valor do aluguel", apesar da redução do valor do aluguel ser uma consequência da sua revisão, o objetivo da parte autora foi tentar diferenciar a sua demanda daquela que poderia ser objeto da ação revisional prevista na lei 8.245/91 e, assim, buscar o reconhecimento da competência *ratione materiae* do Juizado Especial Cível.

Assim, apesar da pretensão da parte reclamante poder ser veiculada na ação revisional prevista na lei 8.245/91, é necessário verificar a possibilidade de utilização do procedimento previsto na lei 9.099/95 para exame da pretensão à revisão "temporária" do valor do aluguel motivada pela redução da capacidade financeira do locatário, sustentada na impossibilidade de desempenho da sua atividade em razão das determinações do Poder Público, que proibiu toda atividade econômica não essencial no contexto das medidas para enfrentamento da pandemia causadora do COVID-19.

O artigo 98, inciso I da Constituição de 1988 determinou a criação de Juizados Especiais, com competência para o processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, que são aquelas que não exijam dilação probatória e produção de provas complexas. Caso seja necessário o aprofundamento do conhecimento das questões fáticas, ou das circunstâncias de fato, o Juizado Especial Cível não terá competência para o processo e julgamento daquela causa. Como destacado por Aluisio Mendes, comparando o critério utilizado na revogada lei federal 7.244/84, sucedida pela lei 9.099/95, com o critério constitucional do artigo 98, inciso I, "no que diz respeito à competência cível dos Juizados Especiais, o foco deixou de ser o valor da causa para deslocar-se para a complexidade da causa" (MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro. Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas: sistematização, análise, e interpretação do novo instituto processual. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.149). A lei 9.099/95 disciplinou no artigo 3º a competência dos Juizados Especiais Cíveis, com base nos critérios da complexidade da matéria e do valor da causa.

A complexidade das circunstâncias de fato relativas à revisão do valor do aluguel assume papel relevante na definição da competência do órgão judicial para a tutela jurisdicional do equilíbrio da relação contratual locatícia.

Os artigos 317, 478 a 480 do Código Civil brasileiro (CC) enunciam normas para a revisão dos contratos e foram inspirados nos artigos 1.468 e 1.467 do Código Civil italiano de 1962 (Cf. <https://www.studiocataldi.it/codicecivile/codice-civile.pdf>).

Dispõe o Código Civil brasileiro:

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 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.

As expressões "desproporção manifesta", "extrema vantagem", "onerosidade excessiva" e o "caráter extraordinário e imprevisível" dos acontecimentos são conceitos jurídicos indeterminados inseridos nos artigos 317, 478 e 480 do Código Civil brasileiro, que enunciam cláusulas gerais para a revisão contratual e exigem a atuação do Judiciário como intérprete e aplicador da lei para definição do seu conteúdo e, após, decidir o caso concreto. Engisch afirmou que "havemos de entender por cláusula geral uma formulação de hipótese legal que, em termos de grande generalidade, abrange e submete a tratamento jurídico todo um domínio de casos" (ENGISCH, Karl. Introdução ao pensamento jurídico. Tradução de J. Baptista Machado. 11ª ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2014, p.229).

O Código Civil também estabelece no parágrafo único do artigo 421, que em seu caput enuncia a função social do contrato, que "nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual."

A cláusula geral da função social do contrato, enunciada no artigo 421 do Código Civil brasileiro e que deve ser reconduzida aos valores constitucionais para aferição do seu conteúdo no caso concreto, fornece outro referencial interpretativo para decidir se é, ou não a hipótese de intervenção judicial no equilíbrio do contrato. No que se refere à função social dos contratos, "cuida-se de vetor normativo destinado não a subjugar a autonomia privada a interesses ou, pior, a entidades supraindividuais, mas, ao revés, aos valores existenciais. A efetividade de tal perspectiva funcional depende fundamentalmente da aplicação direta dos princípios constitucionais às relações privadas, como núcleo informativo hierarquicamente superior e prevalente na unificação do sistema" (TEPEDINO, Gustavo; CAVALCANTI, Laís. Notas sobre as alterações promovidas pela lei no 13.874/2019 nos artigos 50, 113 e 421 do código civil. In Lei de liberdade econômica e seus impactos no direito brasileiro. Luís Felipe Salomão, Ricardo Villas Bôas Cueva, Ana Frazão, coordenação. 1ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p.504).

Nada obstante, a função social do contrato não deve ser utilizada como fundamento genérico para intervenção judicial nos contratos, como destacado por Menezes Cordeiro: "Para além de considerações atinentes a um certo utilitarismo genérico - e, como tal, quase vazio - deve reconhecer-se que a menção <função social e econômica> não viabiliza determinações em abstracto. Apenas situação a situação, caso a caso, se possibilitaria o pesquisar de limitações funcionais eventuais às diversas posições jurídicas(...). Não há, pois, que falar em <função social e econômica> dos direitos ou outras posições jurídicas, mas antes que apurar, face a cada situação, até onde vai o espaço de liberdade concedido pela ordem jurídica, utilizando, para tanto, todas as dimensões da interpretação" (MENEZES CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e. Da boa fé no direito civil. Livraria Almedina, Coimbra, 2ª reimpressão, 2001, p.1.231).

Martins-Costa assevera que, "integrando o próprio conceito de contrato, a função social tem um peso específico, que é o de entender a eventual restrição à liberdade contratual não apenas como 'exceção' a um direito absoluto, mas como expressão da função metaindividual que integra aquele direito. Há, portanto, um valor operativo, regulador da disciplina contratual, que deve ser utilizado não apenas na interpretação dos contratos, mas, por igual, na integração e na concretização das normas contratuais particularmente consideradas. Em outras palavras, a concreção especificativa da norma, em vez de já estar pré-constituída, preposta pelo legislador, há de ser construída pelo julgador, cabendo relevantíssimo papel aos casos precedentes, que auxiliam a fixação da hipótese, e à doutrina, no apontar de exemplos" (MARTINS-COSTA, Judith. O novo código civil brasileiro: em busca da ética da situação. In. MARTINS-COSTA, Judith; BRANCO, Gerson Luiz Carlos. Diretrizes teóricas do novo código civil brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2002, p.160).

Diante da pandemia em razão do vírus SARS-CoV-2 (coronavírus), causador da COVID-19, foram adotadas várias medidas pelos governos e órgãos públicos para o isolamento e o distanciamento sociais, restringindo a circulação de pessoas, bens e serviços e proibindo a atividade econômica

formal e informal, possibilitando apenas o funcionamento de serviços e atividades essenciais.

As medidas adotadas na paralisação da atividade econômica formal e informal não essencial atinge toda a sociedade e todas as atividades empresariais, autônomas e informais, às quais empresas e cidadãos se dedicam a desempenhar na forma do artigo 5º, inciso XIII e do artigo 170 e seguintes da Constituição de 1988, estando todos expostos aos efeitos da paralisação da atividade econômica determinada pelo Poder Público.

Portanto, para examinar a pretensão revisional da parte reclamante, não basta reconhecer a situação de fato narrada pelo locatário consistente na interrupção da sua atividade econômica e acolher o percentual de redução do valor do aluguel pretendido na petição inicial. As circunstâncias de fato precisam ser amplamente aferidas no caminho da formação da decisão sobre eventual redução do valor do aluguel. A impossibilidade da obtenção de renda pelo locatário não implica, em princípio, em extrema vantagem para o locador, sendo consequência direta das determinações do Poder Público, que atingem também o locador na sua esfera de compromissos econômicos.

Nesta linha, para que o Judiciário interfira na relação contratual locatícia e altere o valor do aluguel, mesmo no contexto fático da pandemia relativa ao COVID-19, é necessário não apenas constatar, com a produção de provas em momentos diversos, o real desequilíbrio entre as partes, mas também definir, analisando o conjunto probatório, se existe razão para que alguma delas suporte o custo financeiro decorrente da intervenção estatal judicial no contrato, com exame da capacidade econômica dos contratantes.

O locador pode também não ter condições de suportar a imposição de novos efeitos econômicos, estando sujeito à perda, ou redução da sua fonte de rendimentos, notadamente num contexto em que diversos locadores, além das despesas inerentes à aquisição e manutenção do imóvel, dos contratos de locação obtêm recursos para a sua subsistência e pagar despesas de outra natureza, aquisição de medicamentos, pagamento de financiamentos e empréstimos com instituições financeiras, contas de prestadoras de serviços públicos e privados e tributos.

Neste contexto fático e jurídico, a intervenção judicial no contrato de locação para alterar o valor do aluguel somente poderia ser feita em caráter excepcional (Código Civil, parágrafo único do artigo 421) e diante do exame de fatos particulares, para além da inegável dificuldade econômica decorrente das características das circunstâncias de fato geradoras da impossibilidade de obtenção de renda pelo locatário, cuja especificidade deve ser aferida com ampla produção de provas no caso concreto, justificando o afastamento da liberdade contratual e a imposição à parte locadora de ônus financeiro em grau superior ao já suportado pela ausência do recebimento de aluguéis em razão das medidas econômicas adotadas. Até porque, não se pode presumir que o locador esteja em posição de superioridade com relação ao locatário, quando existem vários casos de locadores que dependem do recebimento de aluguéis para complementar renda, aposentadorias e adquirir medicamentos, de pessoas que escolhem a posição de locatárias para aplicação das suas reservas financeiras em operações mais rentáveis do que a imobilização do capital em bens imóveis, além de pessoas jurídicas locatárias com capacidade financeira muito superior aos seus locadores, como os bancos, as grandes lojas de departamento e diversas empresas.

Assim, somente o exame acurado dos fatos relativos à efetiva capacidade econômica das duas partes contratantes, em procedimento diverso daquele simplificado instituído pela lei 9.099/95, poderia fornecer elementos concretos para aplicação de norma jurídica que autoriza a intervenção no contrato em caráter excepcional para preservar a sua função social, mormente diante de relevância dos contratos de locação na sociedade e das consequências de decisões judiciais.

O procedimento concentrado do Juizado Especial Cível, como previsto na lei 9.099/95 para as

acusas cíveis de menor complexidade, não possibilita dilação probatória, impedindo que as partes produzam provas que seriam relevantes para aferir todas as circunstâncias de fato. As partes têm o direito de participar ativamente na formação da decisão judicial, apresentando argumentos e produzindo provas em procedimento que permita a participação como essência do direito constitucional ao contraditório efetivo corolário, como garantia inscrita no inciso LIV da Constituição de 1988, haja vista que "o modelo participativo de processo exige que todos os seus sujeitos dialoguem incessantemente para que se produza, democraticamente, o resultado final a que ele se dirige" (CÂMARA, Alexandre de Freitas. Levando os padrões decisórios a sério. 1ª ed. São Paulo: Atlas, 2018, p.109). No contexto da revisão do valor do aluguel, o contraditório efetivo não pode ser exercido em procedimento que, pela simplificação e concentração das suas fases na forma da lei 9.099/95, revela-se incompatível com natureza da demanda e as circunstâncias de fato que integram a causa de pedir.

Ademais, a decisão com base em fundamentos abstratos, sem aproximação direta com os fatos concretos, poderia repercutir em todo o mercado de locações. A lei de introdução às normas do direito brasileiro (LINDB - Decreto-Lei 4657/42, alterado pela lei 13.655/2018) dispõe, no artigo 20, que "nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão". Como destacado por Barbosa Moreira, "a rigor, não há processo que interesse exclusivamente às partes e não ecoe na paisagem da sociedade. A afirmação que acabo de fazer é equivalente a esta outra: em todo e qualquer feito existe uma dimensão de interesse público, no sentido de interesse que toca ao público, à população em geral" (BARBOSA MOREIRA, José Carlos. O processo, as partes e a sociedade. In Temas de direito processual: oitava série. São Paulo: Saraiva, 2004, p.32).

Considerando as diversas circunstâncias que interferem na composição do valor do aluguel e nas obrigações das partes contratantes, que devem ser aferidas no caso concreto e consideradas para intervenção judicial no contrato, a pretensão revisional do valor do aluguel revela complexidade fática e incompatível com o procedimento simplificado e concentrado da lei 9.099/95.

Pelo exposto, diante da incompatibilidade da pretensão da parte reclamante com o procedimento instituído pela lei 9.099/95 para as causas cíveis de menor complexidade fática, na forma do artigo 98, inciso da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, JULGO EXTINTO O FEITO SEM ANÁLISE DO MÉRITO, na forma do artigo 51, II, da Lei nº: 9099/95. P.R.I. Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e archive-se. P.R.I.

Cabo Frio, 23/04/2020.

Fabio Costa Soares - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fabio Costa Soares

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **459D.R37A.TBFC.2AN2**

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