



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

35ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone:
(85)3492-8279, Fortaleza-CE - E-mail: for.35civel@tjce.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0224356-98.2021.8.06.0001**
 Classe: **Renovatória de Locação**
 Assunto: **Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: _____
 Requerido: **Companhia Brasileira de Distribuição EXTRA PARANGABA**

Trata-se de **ação renovatória de contrato de locação comercial, cumulada com pedido de revisão contratual e tutela de urgência**, ajuizada por _____ (nome de fantasia: _____), em face da **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO (EXTRA PARANGABA)**, ambas devidamente qualificada nos autos.

A ação renovatória de locação em referência diz respeito ao espaço comercial de nº 1375 (LUCs 4 e 5), com área total aproximada de 46,35m² (quarenta e seis virgula trinta e cinco metros quadrados), localizado no Supermercado Extra Parangaba, situado na Avenida Senador Fernandes Távora, nº 44, bairro Parangaba - CEP: 60.510-111, Fortaleza/CE, com contrato atípico de sublocação datado de 16/09/2016 pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com vigência até o dia de 11/09/2021.

Na decisão de págs. 183/184, este juízo, após observar a comprovação do pagamento das custas iniciais, postergou a análise do pedido de tutela antecipada para depois da oitiva da parte adversa, sendo que, em seguida, a parte autora pediu a reconsideração de tal decisão, haja vista a situação de urgência vivenciada desde o mês de abril de 2021, data a partir de quando a empresa EXTRA PARANGABA passou a enviar-lhe boletos com a correção estratosférica do IGP-M, pelo que teria de arcar, no próximo reajuste contratual, com 37,06% ou mais, em plena crise financeira causada pela pandemia da COVID-19.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

35ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone:
(85)3492-8279, Fortaleza-CE - E-mail: for.35civel@tjce.jus.br

Logo depois, a parte autora apresentou o requerimento de págs. 190 a 196, onde afirma que, no dia 20 de outubro de 2021, todos os locatários do Extra Supermercados foram pegos de surpresa com a notícia de que o Grupo Pão de Açúcar, controladora da rede de supermercados Assaí e Extra, faria a conversão de todas as lojas Extras para Assaí.

Segundo a parte autora, os lojistas que possuem seus empreendimentos dentro das lojas do Extras acreditaram que essa mudança em nada interferiria junto aos seus negócios, haja vista que há contratos de locação que estão por prazo determinado e que devem ser respeitados pelo Grupo Pão de Açúcar.

Diz a autora (_____) que, sem respeitar o contrato de locação, que no seu

caso está por prazo determinado, haja vista que entende possuir todos os requisitos para a sua renovação judicial, o GPA enviou notificação premonitória para o seu espaço comercial, aduzindo que o contrato estaria por prazo indeterminado e que ela o desocupasse no prazo de 30 (trinta) dias. Assevera a empresa _____ que, imediatamente, ao tomar conhecimento da notificação, enviou contranotificação ao GPA, aduzindo que seu contrato não está por prazo indeterminado e que promoveu o ajuizamento da competente ação renovatória, haja vista que tem interesse na continuidade do negócio. Mesmo assim o GPA, segundo aduz a autora, está propagando a informação de que sua loja fechará em breve.

Sobre os fatos alegados, a parte autora juntou os documentos de págs. 197 a 2011.

Eis o que importa relatar neste momento. Passo a deliberar o que se segue.

Inicialmente, cumpre acentuar que na presente decisão não serão examinados os pressupostos necessários para o deferimento da renovação do contrato de locação que foi postulada na petição inicial. A análise que ora se faz prende-se ao pedido de tutela de urgência, objeto da petição inicial, do pedido de reconsideração de págs. 185 a 189 e do requerimento de págs. 190 a 196.

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ**

Comarca de Fortaleza

35ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone:
(85)3492-8279, Fortaleza-CE - E-mail: for.35civel@tjce.jus.br

No tocante ao pedido de **tutela provisória**, fundamentada na **urgência**, importa ressaltar que, realmente, mesmo antes de uma cognição exauriente, ou, em outras palavras, antes da ampla discussão da matéria posta em julgamento (com a produção de todas as provas necessárias ao esclarecimento dos fatos), **o legislador permite que o juiz, liminarmente ou após justificação prévia, defira tutela antecipada ou cautelar, requerida em caráter antecedente ou incidental**, “quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo” (cf. art. 294, parágrafo único, art. 300, *caput* e § 2º, ambos do vigente Código de Processo Civil Lei nº 13.105/2015).

No caso em análise, conclui-se, de pronto, que **a parte autora faz jus à antecipação parcial da tutela de urgência requerida**, uma vez que estão presentes os requisitos legais para tanto.

Com efeito, a **probabilidade do direito** invocado pela parte autora restou evidenciada na medida em que conseguiu demonstrar satisfatoriamente, a partir dos vários documentos carreados para os autos, que a relação contratual se perfez em condições normais e que, posteriormente, a pandemia da COVID-19 prejudicou seriamente a renda do seu estabelecimento comercial, bem como logrou evidenciar que tal situação encarta-se no contexto de aplicação do art. 393 do Código Civil, que diz que “*o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado*”.

Várias são as decisões judiciais que ainda hoje contemplam a necessidade do deferimento das medidas requeridas pela parte autora, cujas tutelas antecipadas, em muitos outros casos, restaram confirmadas no âmbito de vários agravos de instrumento interpostos.

O **perigo de dano** consiste no fato de que a parte autora não terá mais como se manter adimplente em relação às obrigações contratadas, haja vista que se tornaram excessivamente onerosas por conta de prejuízos decorrentes de força maior.

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ**

Comarca de Fortaleza

35ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone:
(85)3492-8279, Fortaleza-CE - E-mail: for.35civel@tjce.jus.br

A concessão, ainda que parcial, da tutela requerida é, de fato, urgente para que a parte autora possa manter suas atividades empresariais durante este período. Ao que tudo indica, caso não lhe seja deferida boa parte das providências reclamadas a título de tutela de urgência, a requerente, por certo, será obrigada a encerrar em definitivo suas atividades, devolvendo o imóvel alugado, o que prejudicaria seus empregados e a coletividade como um todo. Com efeito, a parte promovida, a partir do inadimplemento, poderá executar valores de aluguel, ou despejar a requerente por falta de pagamento, bem como poderá protestar ou apontar as quantias em aberto junto a órgãos de proteção ao crédito, cujas medidas dificultam ou impedem o acesso a crédito bancário em um momento tão caótico como o que vivenciamos.

Diga-se, também, que, no caso em análise, **não há perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão que se antecipa**, uma vez que existem meios para que a parte promovida, caso seja vitoriosa ao final da demanda, possa perfeitamente revertê-los.

Assim, diante da presença dos pressupostos pertinentes e independentemente de caução real ou fidejussória, **concedo parcialmente a tutela de urgência requerida pela parte autora, a fim de determinar à parte promovida a imediata suspensão da exigibilidade do Aluguel Mínimo Mensal (AMM), do Aluguel Dobrado (13º pagamento), mantendo o pagamento do Aluguel Percentual sobre as vendas/faturamento da requerente, encargos comuns e encargos específicos, bem como que promova a imediata alteração do índice de correção do IGP-M para o IPCA, com efeito retroativo ao mês de maio de 2021, até o julgamento final da presente demanda, ficando impedida, ainda, de lançar o nome da requerente ou de sua fiadora no rol dos maus pagadores (SPC, SERASA ou Protesto).**

Por outro lado, **determino que o Grupo Pão de Açúcar (GPA), controladora da rede de supermercados Assaí e Extra, se abstenha de esbulhar ou turbar a posse da parte autora (_____), até ulterior deliberação deste juízo, notadamente no que diz respeito ao invocado direito de renovação judicial do contrato de locação.**



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

35ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone:
(85)3492-8279, Fortaleza-CE - E-mail: for.35civel@tjce.jus.br

Para a indesejável hipótese de descumprimento da ordem judicial ora proferida, fixo multa de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)** por cada vez que qualquer das obrigações impostas por este juízo vier a ser descumprida deliberadamente pela parte destinatária da ordem.

Outrossim, por se tratar de lide que admite a autocomposição, **determino a remessa destes autos ao Centro Judiciário de Solução de Conflitos desta comarca (CEJUSC) para a realização da audiência de conciliação ou mediação de que trata o art. 334 do CPC**, em data e horário a serem agendados com a devida atenção às regras impostas pelo TJCE em razão da pandemia da COVID-19, ao tempo em que ordeno a **citação e intimação da requeridas**, bem como a **intimação da parte autora, por seu advogado, para que tomem ciência desta decisão e para que compareçam à audiência de conciliação antes referida**, a ser designada com a observância do prazo mínimo de antecedência da citação/intimação da parte ré, **devendo constar no mandado a advertência de que o não comparecimento injustificado da parte autora ou da parte ré é considerado, pelo Código de Processo Civil, ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, nos termos do § 8º do art. 334 do aludido Estatuto Processual Civil**, bem como constar que a parte ré poderá oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias úteis, cujo termo inicial será a data de uma das ocorrências previstas nos incisos I, II e III, do art. 335 do CPC.

Caso seja apresentada a contestação e nela for alegada qualquer das **matérias enumeradas nos artigos 337 e 350 do CPC**, a parte autora deverá ser intimada para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, manifestar-se nos autos, inclusive para exercitar a faculdade de alterar a petição inicial para **substituição da parte ré**, isto se esta alegar ser parte ilegítima ou não ser a pessoa responsável pelo prejuízo invocado. Optando pela realização da substituição, a parte promovente, conforme estabelece o art. 338 do CPC, deverá reembolsar as despesas e deverá pagar os honorários ao procurador (advogado ou advogada) da parte ré que for excluída, cuja verba será fixada entre três e cinco por cento do valor da causa ou, sendo este irrisório, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC.

Dada a **URGÊNCIA** que o caso requer, atribuo ao presente provimento

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ**

Comarca de Fortaleza

35ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, 220, Edson Queiroz - CEP 60811-690, Fone:
(85)3492-8279, Fortaleza-CE - E-mail: for.35civel@tjce.jus.br

judicial a condição de **MANDADO**, para fins de intimação das partes, como também autorizo a sua utilização como **OFÍCIO**, se assim for a melhor opção, podendo, inclusive, ser enviado para o *e-mail* dos seus destinatários, tudo para que a **ordem judicial** seja efetiva e prontamente cumprida.

Expedientes necessários.

Fortaleza/CE, na data da assinatura digital.

Maurício Fernandes Gomes
JUIZ DE DIREITO