



20/10/2021 21:44 - COVID-19 - LOJISTA DE SHOPPING CONSEGUE N JUDICIÁRIO DE RONDÔNIA, REDUÇÃO PARA 30% O VALOR DA MULTA POR QUEBRA DE CONTRATO DE ALUGUEL.



O Juízo da 8ª vara cível de Rondônia julgou procedente pedido de redução de multa por quebra de contrato de locação, em ação proposta por lojista/inquilino em face do Porto Velho Shopping, nos autos do processo 7018629-76.2021.8.22.0001.

Na ação, o autor L & D COMERCIO DE CONFECÇÕES E SERVIÇOS EIRELI, pede ao juízo a isenção ou redução de 50 para 10% o valor da multa de quebra de contrato, cobrada pelo shopping, em virtude da grave crise financeira que vem sofrendo por causa dos impactos provocados pela pandemia do covid-19.

Na ação o autor narra que o fechamento sistemático do comércio o levou a prejuízos imensuráveis e que,

decorrente disso, se viu obrigado a encerrar o contrato de aluguel com o shopping.

Assim que foi ajuizado o processo, o juízo concedeu medida liminar determinando que o Shopping não negativasse o nome da empresa, até a solução final deste processo.

Na sentença o juízo dispôs que:

“Não é fato desconhecido de qualquer pessoa em sã consciência o estado de calamidade enfrentado em todo o planeta em razão da pandemia causada pelo Coronavírus, com seus desastrosos efeitos deletérios à saúde, à vida, à sociedade e à economia pessoal, comercial e global.

Trata-se por óbvio de circunstância fática que foge à previsão e ao controle de qualquer das partes neste processo, ou de qualquer ser humano ou não humano, posto que nos incumbe apenas envidar esforços no enfrentamento e contorno dos efeitos desta pandemia.

Assim, possível a revisão contratual. Considerando a hipótese fática destes autos, resta patente a este juízo que o fechamento do comércio, decretada por diversas vezes pelo Poder Público na tentativa de conter o avanço das contaminações pelo Coronavírus importaram em prejuízo severos às comerciantes e empreendedores, principalmente do varejo, pois que precisam estar em funcionamento, vendendo seus produtos para que venham faturar.”

Em seguida, ao considerar o cenário de pandemia, ela reconhece que a cobrança de multa é legítima, mas cita que a lesão econômica da ré (no caso do shopping) é menor que a do autor (neste caso o inquilino) levando em conta a situação da pandemia.

“A cobrança de multa é legítima, pois há previsão contratual. Entretanto, erige-se neste juízo a depreensão de que há notório desequilíbrio contratual assentado, porquanto se impõe o dever de pagar o equivalente à metade dos aluguéis que seriam devidos no caso de manutenção do contrato por toda sua vigência, enquanto a existência de lesão econômica das rés se afigura inequivocamente menor, ao passo que receberam o imóvel mediante a desocupação e o poderão locar a outrem em curto espaço de tempo.

Nesta toada, entendo por justa a fixação da multa pela rescisão em 20% do total de aluguéis que seriam devidos até a conclusão normal do contrato, devendo incidir correção monetária desde 21/01/2021, data de comunicação da rescisão, e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação”.

Entenda melhor

Na ação, o autor narra que fechou contrato de locação para o espaço no Shopping em 01/12/2019, com previsão locatícia de trinta e seis meses, com termo inicial em 02/12/2019 e final em 01/12/2022.

O autor diz ainda que, em menos de três meses da celebração contratual surgiu a pandemia da covid-19, impactando suas atividades de venda de confecções, por conta do fechamento por longo período nos anos de 2020 e 2021, em razão de decretos públicos.

Ele teria então notificado o estabelecimento sobre a rescisão contratual, em 21/01/2021, motivada em seu colapso financeiro, e teria solicitado a isenção da multa contratual que atingia o montante de R\$ 77.809,00, correspondentes a 50% dos aluguéis mínimos que ainda venceriam até o fim do contrato.

O locatário procurou resolver de forma extrajudicial, mas o Shopping não aceitou fazer acordo considerando as condições econômica e financeira de fechamento da loja.

O caso então foi parar na justiça, onde a juíza deferiu, ou seja, aceitou os argumentos do autor, de forma parcial.

O caso pode abrir um precedente para que as quebras de contratos resultantes do contexto da pandemia possam ter suas multas discutidas em juízo, uma vez que, neste caso, a juíza levou em consideração não apenas o direito de recebimento de multa por uma das partes, mas a situação econômica externa desfavorável ao inquilino, reduzindo em 30% o valor devido.

Ainda cabe recurso.

Fonte: Assessoria

Notícias RO