

Ouvidoria Geral de Justiça

Tribunal de Justiça de Pernambuco

Informativo da Ouvidoria Geral do TJPE nº 29

Pesquisa Monotemática dos Precedentes Selecionados

3 de julho de 2020

Pesquisa monotemática

Coordenação Geral: Renata Campos Raposo

Coordenação Científica: Me. Profa. Maria Carla Moutinho Nery

Pesquisa: Carlos Eduardo Jar e Silva

Organização: Lucas Euzébio de Carvalho

Diagramação

Assessoria de Comunicação Social/TJPE





O INFO OG fará o lançamento de sua PESQUISA MONOTEMÁTICA. Trata-se da divulgação dos precedentes compilados por temas selecionados.

Hoje será divulgada a pesquisa relativa a três temas:

- a) contratos bancários;*
- b) contratos de locação;*
- c) fornecimento de energia elétrica.*

Se você gostou da ideia ou gostaria de fazer alguma sugestão, comunique-se conosco.

Pesquisa Monotemática

1. CONTRATOS BANCÁRIOS

TJPE – Suspensão de descontos de empréstimo consignado

Proc. n. 0000293-69.2020.8.17.3380 – Trata-se de AÇÃO ORDINÁRIA C/C RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS MORAIS E MATERIAIS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA objetivando a suspensão dos descontos provenientes de empréstimo consignado nos proventos da parte autora. [...] Ora, se as instituições financeiras precisam de ajuda nesse momento difícil (incluindo, decerto, o requerido), com muito mais razão a parte requerente, que, sendo pessoa física e tendo empréstimo consignado, tem reduzido o valor mensal de seu salário, justamente em um momento em que inevitavelmente têm aumentado as despesas pessoais. Trata-se de uma situação inusitada de duplo desamparo, pois, além de não receber ajuda do Banco Central, também não faz jus ao auxílio emergencial do Governo Federal. Ou seja, não se desconhece o inevitável impacto à instituição financeira pelo não recebimento da parcela mensal do empréstimo outrora contratado, pois inevitavelmente qualquer pessoa jurídica sobrevive do equilíbrio entre receitas e despesas. O que se tem, no inédito momento pandêmico, é que todos precisam se ajudar reciprocamente (assim como o Banco Central está ajudando as instituições financeiras), e, por ora, com supedâneo em diploma legislativo, o ônus mensal não poderá sobrecarregar a parte requerente, ficando postergado para pagamento ulterior. [...] No caso em tela, diante da edição de lei municipal suspendendo temporariamente o desconto, entendo cabível a obediência irrestrita a tal norma, sendo que os descontos poderão ser retomados tão logo saíamos do período pandêmico. Insta salientar, inclusive, que no âmbito do Congresso Nacional existem diversos projetos de lei nesse sentido. [...] **Isto posto, DEFIRO O PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA, NA MODALIDADE TUTELA DE URGÊNCIA, para determinar que a parte requerida providencie a suspensão nos descontos decorrentes do empréstimo consignado de titularidade da parte autora, objeto desta demanda, no prazo de 72 horas contadas de sua intimação, restando arbitrada a multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês para hipótese de descumprimento do provimento mandamental expedido, limitada a R\$ 2.000,00 (dois mil reais).** Intime-se.

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

TJPE – Suspensão de cobrança de contrato de financiamento de veículo

Proc. n. 0024924-43.2020.8.17.2001 – Trata-se de Ação Ordinária de Obrigação de Fazer com Pedido de Tutela de Urgência proposta por Carlos Alberto Peixoto da Silva em face da Aymoré Financeira. Alega a parte autora que trabalha com transporte escolar e em

virtude da Pandemia da COVID-19 e do Decreto Estadual 48.809, que suspendeu todas as atividades escolares, a maioria dos seus clientes cessaram o pagamento das parcelas de transporte escolar. Acrescenta que não exerce outra atividade econômica, motivo pelo qual não tem mais condições financeiras para adimplir as prestações do financiamento do veículo utilizado em seu labor. Requereu a concessão de tutela de urgência para que a ré suspenda a cobrança do contrato do autor, com a prorrogação da data do vencimento das parcelas vincendas, nas mesmas condições avençadas originalmente, a partir da decisão, pelo prazo de 6 (seis) meses, ou de 3 (três) meses estas prorrogáveis por mais três, se as condições da pandemia assim permanecerem [...] Pois bem, é cediço que os contratos devem ser observados pelas partes que o firmaram, fazendo lei entre as partes e devendo ser cumprido conforme avençado segundo as condições estabelecidas à época da celebração do contrato. Essa é a visão clássica do *pacta sunt servanda*, que deve ser revista para se adequar aos tempos atuais, permitindo sua relativização em situações específicas. Com base nas premissas acima, é possível que o Poder Judiciário possa intervir no contrato para relativizar a força vinculativa, quando há, por exemplo, uma nítida violação ao ordenamento jurídico, ou mesmo uma situação que, embora lícita, possa ferir o exercício de um direito fundamental ou a própria dignidade do indivíduo, de acordo com as condições do caso concreto, se mantidos os termos contratuais. [...] Com efeito, quando o devedor demonstra uma relação de causa e efeito entre o inadimplemento e evento específico, cujos efeitos eram imprevisíveis, estará configurada a excludente de responsabilidade do devedor. A segunda relativização do princípio da intangibilidade contratual, no caso de acontecimentos extraordinário. Cuida-se da chamada teoria da imprevisão, prevista nos artigos 478, 479 e 480 do CC. Esse instituto se caracteriza na revisão forçada do contrato quando, em razão de eventos imprevisíveis e extraordinário, a prestação de uma das partes se verificar excessivamente onerosa, sob a perspectiva das condições da formação contratual (cláusula rebus sic stantibus). [...] Por fim, não se pleiteia aqui a resolução contratual, mas tão somente a revisão, pelo que restam configuradas todas as condicionantes exigidas pelo CDC para que seja deferida a pretensão deduzida em sede de tutela de urgência antecipada, suspendendo-se as cobranças das parcelas vencidas e a prorrogação do vencimento das vincendas, com a manutenção dos efeitos contratuais. No caso específico, o autor pretende a suspensão da cobrança e, por conseguinte, a prorrogação das parcelas vincendas, uma vez que firmou acordo para pagamento em 48 parcelas, de trato sucessivo, em período pretérito, e que a única renda profissional decorre da atividade autônoma de condutor de transporte escolar, a qual fora drasticamente comprometida pelos impactos causados COVID-19, pois ocasionou o fechamento das escolas, de forma que se afigura nítido perceber que o cumprimento do contrato se tornou, temporariamente, bastante oneroso. [...] **Diante do exposto, defiro o pedido de concessão dos efeitos da tutela liminarmente, para determinar à ré que suspenda as cobranças do contrato do autor e, por conseguinte, prorrogue o vencimento das parcelas vincendas, pelo prazo de 03 (três) meses, contados a partir desta decisão, suspendendo-se a eficácia desta decisão caso ocorra autorização governamental para o retorno das atividade presenciais antes de findos**

os três meses de suspensão ora determinados.

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

TJPE – Suspensão de cobrança de contrato de financiamento de veículo

Proc. n. 0025242-26.2020.8.17.2001 - A parte autora postula por uma tutela provisória de urgência no sentido de que sejam suspensas as cobranças do seu contrato de financiamento, com a prorrogação da data de vencimento das parcelas vencidas e vincendas, nas mesmas condições avençadas originariamente, a partir da decisão, pelo prazo de 06 (seis) meses ou de 03 (três) meses, prorrogável por igual período. Narra o autor, em síntese, que trabalha com transporte escolar e, diante da pandemia da COVID-19, não está conseguindo arcar com as parcelas do financiamento do veículo, já que houve a suspensão de todas as atividades escolares. [...] No concernente ao perigo de dano, não há dúvidas sobre a sua presença, tendo em vistas as circunstâncias a serem suportadas pelo autor caso a cobrança continue a ser efetuada, podendo até sofrer uma ação de busca e apreensão. **À luz de tais considerações, CONCEDO A TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, determinando que o demandado suspenda as cobranças do contrato de financiamento firmado entre as partes**, com a prorrogação da data de vencimento das parcelas vencidas e vincendas, nas mesmas condições avençadas originariamente, pelo prazo de três meses, podendo a medida ser prorrogada, caso seja demonstrada a necessidade.

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

TJSP – Moratória de contrato de financiamento bancário

Proc. 1002133-75.2020.8.26.0073 - XXX ingressou com ação de Revisional de Contrato com pedido de Tutela de Urgência em face de Banco _____ S/A, AYMORE CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S/A e Banco Bradesco Financiamentos S/A. Em síntese, alega a parte autora ter entabulado negócios jurídicos com os Réus consistentes no financiamento para aquisição de veículos: um caminhão _____, placa _____, pelo valor de R\$172.800,60, cujo pagamento se dará em sessenta parcelas mensais de R\$2.880,01; um caminhão _____, placa _____, pelo valor de R\$223.285,50, cujo pagamento se dará em cinquenta e oito parcelas mensais de R\$3.849,75; uma caminhonete cabine dupla _____, placa _____, pelo valor de R\$188.924,64, cujo pagamento se dará em quarenta e oito parcelas mensais de R\$3.935,93; e uma caminhonete cabine simples _____, placa _____, cujo pagamento se dará em quarenta e oito parcelas mensais de R\$2.655,52. Alega que as parcelas de todos os financiamentos se encontram quitadas até o mês de março de 2020 e que, a partir de abril de 2020, não foi possível efetuar o

pagamento de nenhuma das parcelas devido à falta de faturamento suficiente. Assim, sob o fundamento de não ter condições de efetuar o pagamento das parcelas sucessivas pelo fato de que, por ordem governamental, os estabelecimentos permanecem fechados, sendo a atividade principal do Autor a "prestação de serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas; aluguel de palcos, coberturas e outras, estruturas de uso temporário, exceto andaimes", [...] Em síntese, havendo alteração imprevisível das circunstâncias do momento da contratação durante o curso de contrato de execução continuada ou diferida, que cause desequilíbrio entre as prestações, pode a parte prejudicada pleitear a **revisão do contrato**, por aplicação da *teoria da imprevisão* (art. 317 do CC/02). Partindo dessa premissa, presentes os requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência, quais sejam, a probabilidade do direito da parte Autora e o perigo de dano, consistente no iminente risco de ruína econômica em caso de manutenção do pagamento das parcelas, tal como contratadas, ante a impossibilidade de a parte auferir rendimentos durante o período de vigência do estado de calamidade. A propósito, tal fato se encontra confirmado pelo documento de fls. 131, o qual demonstra que no mês de abril, diferentemente dos outros meses, o Autor teve um faturamento de R\$810,00. [...] **Assim, DEFIRO a tutela de urgência para suspender o vencimento das parcelas dos financiamentos objetos da presente ação, do mês de abril a dezembro de 2020, retomando-se os pagamentos em janeiro de 2021.** Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a designação de audiência de conciliação, conforme direcionamento do novo CPC. (CPC, art.139, VI e Enunciado no 35 da ENFAM: "*Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo*").

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

2. CONTRATOS DE LOCAÇÃO

TJPE – Concessão de efeito suspensivo para despejo

Proc. n. 0005970-98.2020.8.17.9000 – Cuida-se de Pedido de efeito suspensivo a Recurso de Apelação interposto nos autos da Ação de Despejo no 0096202-18.2018.8.17.2990, processada perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Olinda, em face de sentença que julgou procedente em parte os pedidos formulados na inicial para declarar rescindido o contrato de aluguel entabulado entre as partes e, via de consequência, determinar o despejo do demandado, ora requerente, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da intimação desta decisão. [...] (i) De “lege ferenda”, o PL no 1.179/2020, dispondo sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19), tem como marco legal para determinadas situações jurídicas a data de 30.10.2020, enquanto que “não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59 da Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2020” (art. 9º); (ii) Lado outro, o Decreto Legislativo 6, de 20 de março de 2020, ao tempo que reconhece a ocorrência do estado de calamidade pública, com efeitos até 31 de dezembro de 2020, o situa, exclusivamente para os fins do art. 65 da Lei Complementar no 101, de 4 de maio de 2000. Induvidoso que a reversibilidade da grave crise de emergência sanitária por conta do “Covid19” não dispõe de expectativas temporais seguras. Assim, uma alternativa que melhor informa o prazo adequado do efeito suspensivo transitório recursal haverá de atender princípio da razoabilidade, sob pena de prejuízo ao eventual direito da parte contrária. [...] Diante dos fortes e imensuráveis impactos do Covid19, na sociedade humana global, na vida e na morte e, também, nas relações jurídicas, iniludível que perder o senso da atual realidade seria o pior e mais cruel descaminho. Posto isso, atribuo efeito suspensivo transitório ao recurso de apelação, que vigorará até 31 de dezembro de 2020, sem prejuízo do julgamento do recurso, dentro do mesmo período.

[Clique aqui para ler a decisão completa.](#)

TJPE – Redução do valor da locação comercial em virtude da suspensão da atividade

Proc. n. 0038555-88.2019.8.17.2001– é locatária do espaço comercial 1093A, situado no Riomar Shopping, no qual funciona a Botoclinic e que, em face da pandemia causada pelo COVID-19, o Conselho Regional de Odontologia Pernambucano (CRO-PE), em 16/03/2020, antes de ser editada a medida governamental que obrigou o fechamento dos Shoppings, determinou a suspensão de toda e qualquer atividade de odontologia, estando desde essa data com suas atividades paralisadas, e, portanto, sem faturar. [...] Requereu tutela de urgência para autorizar a consignação em juízo do aluguel no percentual do contrato, do fundo de promoção proporcional ao aluguel no percentual

do contrato, do IPTU, do ar condicionado, da energia [...] Assim, certo é que houve desequilíbrio contratual superveniente, eis que a proporção econômico-financeira ajustada quando do acordo de vontades não mais subsiste, sendo fato que, caso mantidas as condições originariamente acertadas, haverá ônus exagerado ao devedor com maior vantagem ao credor, tudo isso gerado por fato extraordinário e imprevisível, exatamente a chegada da pandemia pelo COVID-19 que desregulou a base da negociação, afetando o sinalagma. [...] Assim, apesar de haver suspensão total do uso do imóvel locado, algum valor de aluguel é devido, eis que a loja ainda conserva a posse do bem, tendo o dever de arcar com serviços de portaria, limpeza, segurança patrimonial, funcionários, companhia energética, seguradora, todos devidos à manutenção do empreendimento, mesmo que seus valores tenham sido diminuídos diante da falta de funcionamento. [...] Certo é que as partes deveriam ter estabelecido uma tentativa de acordo, pois ambas terão que provar em juízo a forma em que o fechamento das atividades impactou em seus negócios, lucros, capacidade econômico-financeira, projeções de faturamento etc., única forma de provar o impacto da pandemiano pacto que se tenta discutir e, assim, tentar equacioná-lo, submetendo-se à ingerência do Poder Judiciário no pacto. [...] Dessa forma, entendo que, **quanto ao valor de condomínio de abril/2020 até o restabelecimento do funcionamento do shopping, cabe redução, não total, mas de 50% de seu valor mínimo mensal, como passo inicial à composição que deve ser tentada entre as partes. Quanto ao pedido de modificação de valor de condomínio após a abertura do shopping não há elementos ainda de sua concessão, não se tendo as provas acima já requestadas, pelo que nego, assim como, por ora, nego o pedido de isenção da cobrança do 13º aluguel referente ao ano de 2020.**

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

TJPE – Locação de imóvel no Airbnb x direito condominial

Proc. n. 0016751 -30.2020.8.17.2001 - Ação Anulatória - Da análise dos autos, verifico que efetivamente houve, no dia 23 de março de 2020, a divulgação pelo condomínio réu de um informativo acerca de medidas que serão adotadas para os próximos 60 dias e, dentre elas, consta a *"orientação a suspensão temporária da locação das unidades por meio de aplicativos como Airbnb e outros, como forma de evitar o grande fluxo de pessoas de outras cidades, estados ou países em nosso condomínio, como medida de prevenção e proteção a saúde dos condôminos"*. Há também a previsão de que *"em caso de unidades com locações temporárias em andamento, o proprietário deve comunicar imediatamente a gestão do condomínio o local de origem da pessoa, bem como se responsabilizar pelo cumprimento das medidas de isolamento social determinadas pelo governo do Estado, nos termos do artigo 6o do Decreto No 48822 DE 17/03/2020"*. Ocorre, no entanto, que o informativo divulgado pelo condomínio réu, ainda que bem intencionado e com o objetivo primordial de proteger a saúde de todos os moradores e

funcionários, não tem o efeito de impedir o uso, o gozo e a disposição da coisa garantidos pelo Art. 1.228, do Código Civil. Ademais, não há qualquer norma emitida pelo governo federal que limite o direito de ir e vir de qualquer habitante ou turista em território nacional, não obstante haja a recomendação de isolamento social sempre que possível. Evidentemente que as orientações e determinadas pela autoridade competente, devem ser compulsoriamente cumpridos por todos os cidadãos, habitantes ou não, do Estado de Pernambuco - e para isso não precisa estar replicado em qualquer informativo de condomínio edilício. O fato é que o direito de propriedade da demandante, ainda que no curso do enfrentamento de uma pandemia como a que está passando o país, deve ser assegurado em sua integralidade, desde que respeitadas as disposições do Código Civil e eventuais normas que configurem o estado de excepcionalidade. Sendo assim, não compete ao informativo do condomínio réu restringir a entrada e a saída de qualquer condômino, morador ou locatário, quando na verdade nem a lei nem a convenção fazem esse tipo de limitação. **Ante o exposto, presentes os requisitos da probabilidade do direito e o perigo de dano, defiro o pedido de tutela provisória de urgência pleiteado para determinar à parte ré, na pessoa de sua síndica, que, desde o momento da intimação, se abstenha de impedir o acesso de locatários da demandante ao seu imóvel, bem como a outras áreas do edifício, além de permitir a entrada e saída do prédio, sem prejuízo da adoção de medidas de higiene a serem adotados por todos, indistintamente, sob pena de multa diária de R\$500,00 (quinhentos reais).**

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

TJSP – Locação de imóvel no Airbnb x direito condominial

Proc. n. 2077840-57.2020.8.26.0000 - Agravo de instrumento - Ação de declaração de nulidade cumulada com indenização por danos materiais e morais. Determinação feita pela administração do condômino para que fossem suspensas as locações de unidades autônomas para temporada, por meio de plataformas digitais como Airbnb, pelo período em que perdurar a pandemia de Covid-19. Decisão que indefere tutela de urgência que tinha por objeto restabelecer a possibilidade de locação de apartamento para temporada. Requisitos exigidos para a concessão da medida não vislumbrados. Restrição imposta pelo condomínio que, nesta sede de cognição sumária, atende às recomendações para evitar a propagação do coronavírus e visa preservar a saúde dos condôminos. Situação excepcional que legitima a restrição a direitos dos condôminos. Recurso desprovido. Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 198 dos autos do processo de origem que, em ação de declaração de nulidade cumulada com indenização por danos materiais e morais, indeferiu a tutela de urgência requerida pelo autor, ora agravante, que tinha por objeto permitir que ele alugue unidade imobiliária situada no condomínio réu por temporada, por meio do aplicativo Airbnb. [...]No que concerne à proibição à locação para temporada de unidades

autônomas de condomínio edilício, realizadas por meio de plataformas digitais como o Airbnb, esta Colenda Câmara possui o entendimento de que apenas no caso de haver previsão expressa na convenção condominial é lícita a imposição de tal restrição ao direito de propriedade. [...]No caso em exame, porém, ainda que a administração do condomínio tenha imposto aos condôminos restrição ao direito de propriedade das unidades autônomas de que são titulares, não restou evidenciada a probabilidade do direito alegada pelo agravante. [...]Nos termos do artigo 1.336, IV, do Código Civil, é dever dos condôminos não utilizar as partes de sua propriedade exclusiva de maneira prejudicial à salubridade. E, conforme dispõe o artigo 1.348, II, do mesmo diploma legal, compete ao síndico praticar os atos necessários à defesa do interesse comum. Aliás, a própria convenção do condomínio agravado, em seu artigo 6o, parágrafo 13, prevê dentre os deveres dos condôminos aquele de q) cumprir, observar e fazer observar as determinações emanadas das autoridades públicas, bem como, aquelas da administração do condomínio, ligadas ao interesse comum em geral (fls. 104). [...]Nesse cenário, ainda que a medida restritiva estabelecida pelo condomínio possa eventualmente acarretar prejuízos financeiros ao agravante cujo ressarcimento, aliás, é umas pretensões formuladas na demanda processada perante o Juízo a quo, não se vislumbrando a probabilidade do direito alegado, impunha-se mesmo indeferir a tutela de urgência requerida, porquanto o artigo 300 do Código de Processo Civil exige a presença concomitante de ambos os requisitos nele estabelecidos. **Por tais fundamentos, nega-se provimento ao recurso.**

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

TJSP – Despejo por falta de pagamento

Proc. n. 2058175-55.2020.8.26.0000 - agravo de instrumento - Despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Pretensão de reforma da decisão que suspendeu a eficácia da liminar de despejo - As circunstâncias do caso determinam a necessidade da manutenção da decisão agravada, em razão da calamidade pública decretada pelo Governo Federal e da quarentena determinada pelo Governo do Estado de São Paulo decorrente da pandemia causada pelo COVID-19 - Necessidade de preservação da integridade física da ré e a da sua família - Agravo não provido. Autor de ação de despejo com pedido liminar cumulada com cobrança de aluguéis e encargos e pedido de tutela de urgência, o agravante rebelou-se contra r. decisão que, "visando resguardar a integridade física da requerida e de seu núcleo familiar - bem jurídico que ultrapassa o interesse estritamente patrimonial" (fl. 109 do processo digital), suspendeu a eficácia da liminar anteriormente deferida, pelo prazo de trinta dias, e determinou que, encerrado o lapso, os autos voltassem conclusos para nova deliberação. [...] No caso em exame, a ação de despejo tem por fundamento a falta de pagamento de aluguéis (fl. 1/22 do processo digital), o contrato de locação está desprovido das garantias previstas no artigo 37 da Lei no 8.245/91 (fl. 30/34 do processo digital) e foi prestada caução, pelo

autor, no valor de três aluguéis (fl. 70 do processo digital). [...] Apesar de a ré ter afirmado na contestação que não tem como realizar o pagamento, não se sabe se poderá encontrar meios para tanto, até o fim do seu prazo. Além disso, por ora, não é possível restabelecer a liminar de despejo, diante da pandemia causada pelo COVID-19 que acontece no Brasil e no mundo, fato público e notório, com reconhecimento do estado de calamidade pública feita ao Congresso Nacional pela Presidência da República. Isto porque, a preservação da integridade física da ré, que está grávida, e a da sua família, se sobrepõe ao interesse do autor, justamente para evitar o contágio do COVID-19, de modo que eventual cumprimento da liminar de despejo, colocaria em risco não apenas a saúde da ré e de sua família, mas também de outras pessoas que teriam de ser mobilizadas para realizar o despejo, o que não se pode permitir, diante da gravidade da pandemia. **Se assim é, nas circunstâncias atuais, por ora, correta a decisão agravada, que suspendeu a eficácia da liminar anteriormente deferida pelo prazo de trinta dias, com determinação para que, encerrado o lapso, os autos retornem conclusos para nova deliberação.**

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

TJDFT – Redução do valor da locação comercial em virtude da suspensão da atividade

Proc. n. 0707596-27.2020.8.07.0000 – agravo de instrumento – Na origem, o agravante propôs Ação Revisional de Aluguel em desfavor de xxxxxxxxxxxxxxxx., pleiteando a redução do aluguel de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais para R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, tendo em conta a redução da atividade do seu escritório de advocacia, em razão da Pandemia da COVID-19, pelo prazo de 11 (onze) meses. [...] Mas não se deve apenas ver o lado do locatário. O locador pode ser pessoa a depender da renda para o sustento. Nesses casos, portanto, o balizamento do Poder Judiciário faz-se mais ainda imperioso, equilibrando os sacrifícios de cada qual com base em critérios de equidade. A Ação Revisional de Aluguel, na situação específica ora tratada, tem caráter pontual. A Pandemia acabará, apenas sua duração é incerta. Analisando-se os autos eletrônicos, observa-se troca de mensagens em aplicativo (*WhatsApp*) entre o locatário e a imobiliária, havendo acordo para redução do aluguel de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, para R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) – arredondados. (ID 15372632). O acordo, porém, valeria apenas para o aluguel do mês de março, com vencimento no início de abril, mas já havendo a compensação do valor a maior no mês seguinte. [...] **Diante do exposto, DEFIRO PARCIALMENTE o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal para reduzir o valor do aluguel pago pelo agravante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) mensais referente os meses de março, abril e maio de 2020.**

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

TJSP – Redução do valor da locação comercial em virtude da suspensão da atividade

Proc. n. 2065372-61.2020.8.26.0000 – Agravo de instrumento - Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão nos autos da Ação Revisional de Contrato, que Fillity Modas e Confecções Ltda. move contra STO Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., em trâmite na 8ª Vara Cível Central da Capital, proferida pelo MM. Juiz “a quo” nas fls. 69/71 dos autos principais. Argumenta a agravante, em resumo, que tem como única receita a locação do imóvel em questão; o locativo mensal de R\$ 19.601,94 é imprescindível para o sustento de suas Diretoras; a agravada possui vinte (20) lojas e está realizando vendas “online” durante quarenta instituída por conta da pandemia da COVID-19; o r. Juízo de origem não considerou as peculiaridades e a realidade financeira das partes ao conceder a tutela de urgência; o artigo 371 do Código Civil não se aplica aos contratos de locação; a função social do contrato não foi observada na decisão agravada; tentou negociar com a locatária o parcelamento do locativo, sem êxito; a agravada requereu a redução proporcional do aluguel com vencimento no mês de abril, mas foi deferido o desconto de cinquenta por cento (50%) do locativo; estão presentes os requisitos para a concessão do efeito suspensivo ao Recurso; subsidiariamente, deve ser determinado à agravada o pagamento proporcional do locativo com vencimento no mês de abril (fls. 1/14). Com efeito, embora não se questione a importância da renda obtida com a relação locatícia em questão para o sustento das sócias da agravante, o fato é que a quarentena instituída no Estado de São Paulo em razão da pandemia da COVID-19 terá impacto significativo no faturamento da agravada, que atua no comércio de roupas e acessórios femininos. Demais, observa-se que o r. Juízo de origem optou pela solução intermediária de redução de cinquenta por cento (50%) do locativo mensal, repartindo entre a locadora e a locatária o esforço necessário para garantir a continuidade da relação jurídica em questão neste momento de crise. **Assim, sem prejuízo do melhor exame da questão quando do julgamento colegiado, indefiro o pedido de efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento.**

[Clique aqui para ler a decisão completa.](#)

TJSP – Locação Comercial

Proc. n. 2122657-12.2020.8.26.0000 - Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **xxx**, tirado contra a r. decisão copiada às fls. 122/125, proferida nos autos da “*tutela cautelar antecedente*” de no 1008834-92.2020.8.26.0577, que deferiu a tutela de urgência, para reduzir os aluguéis devidos pela agravada para 50% do valor originalmente contratado, até julgamento final da demanda. 1. Conquanto nosso ordenamento jurídico adote o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), a atual situação econômica, instaurada pela pandemia do Covid-19, justifica a intervenção judicial nas relações contratuais (art. 317, do CC), sobretudo para garantir o equilíbrio contratual, a boa-fé e função social, princípios limitadores da autonomia privada. Nesse contexto, **INDEFIRO** o pretendido efeito suspensivo, mantendo-se a r.

decisão agravada até ulterior julgamento pelo colegiado.

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

3. FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

TJPB – Substituição da cobrança de energia elétrica de demanda contratada pelo efetivo consumo

Proc. n. 0824388-53.2020.8.15.2001 - ação de obrigação de fazer - No presente caso concreto, verifica-se que as partes celebraram um contrato de uso de energia elétrica tombado sob o no. 3294/2017(cópia em anexo), onde ficou ajustado o fornecimento de energia elétrica na modalidade demanda contratada. Conforme a resolução da ANEEL no. 414, de 09 de setembro de 2010, a demanda contratada é a modalidade cuja “demanda de potência ativa a ser obrigatória e continuamente disponibilizada pela distribuidora, no ponto de entrega, conforme valor e período de vigência fixados em contrato, e que deve ser integralmente paga, seja ou não utilizada durante o período de faturamento, expressa em quilowatts (kW)”. As autoras pontuam que "A relação contratual estava sendo religiosamente adimplida pela unidade consumidora (Shopping Center Pátio Altiplano), todavia com a situação de calamidade pública que se instalou no Brasil, por conta do coronavírus, que culminou em reiterados decretos de isolamento social, provocando o fechamento e paralisação das atividades comerciais da primeira promotora desde 23.03.2020". Neste contexto, enxerga-se, claramente, um cenário imprevisível e extraordinário, capaz de alterar o equilíbrio contratual, afetando drasticamente a equação financeira do contrato celebrado entre as partes, isto porque, se no momento anterior à pandemia advinda do "Covid19", a modalidade contratual atendida às expectativas econômico-financeiras de ambas as partes, é evidente que o fechamento repentino do centro comercial constitui um fator imprevisível e extraordinário, tornando as prestações excessivamente onerosas para as autoras, com extrema vantagem para a promovida, já que, como é elementar, a suspensão das atividades fará o consumo regredir a níveis mínimos. **Ante o exposto, ANTECIPO A TUTELA requerida para DETERMINAR que a agravada proceda com a cobrança/faturamento da energia elétrica da unidade consumidora das agravantes (CDC no 5/1870691-1) com base na leitura do medidor (consumo efetivo), e não pela demanda contratada, enquanto perdurar o fechamento do Shopping _____, em razão da "Covid-19", com efeitos retroativos a 23/03/2020 [...].**

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

TJRN – Suspensão do fornecimento de energia elétrica

Proc. n. 0804203-42.2020.8.20.0000 – Agravo de Instrumento – Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pela COMPANHIA ENERGÉTICA DO RIO GRANDE DO NORTE - COSERN, em face de decisão do Juízo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de Natal que, nos autos da ação de obrigação de fazer e de não fazer (processo no 0812923-30.2020.8.20.5001), ajuizada pelo SINDICATO DE HOTÉIS, RESTAURANTES, BARES E

SIMILARES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, deferiu, em parte, a tutela de urgência para determinar que a COSERN, pelo prazo de 60 dias, abstenha-se de suspender ou interromper o fornecimento de energia elétrica das unidades consumidoras filiadas ao Sindicato autor, em razão de inadimplência, desde que as dívidas sejam correspondentes ao período de suspensão das atividades em virtude do Decreto de Calamidade Pública, editado pelo Governo do Estado. [...]Na espécie, devido à pandemia do novo Coronavírus (COVID-19), a economia do setor foi atingido fortemente, uma vez que o governo do Estado do Rio Grande do Norte publicou o Decreto No 29.541, de 20 de março de 2020, definindo medidas restritivas para o enfrentamento da Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional, atingiu, de forma direta, no funcionamento e no faturamento dos hotéis, bares, restaurantes e similares localizados em terras potiguares, em virtude da suspensão do funcionamento desses estabelecimentos. [...]Vale lembrar que os contratos firmados no âmbito do direito privado podem ser revisados (e até mesmo resolvidos) se e quando eventos imprevisíveis, não conhecidos quando da celebração da avença, tornarem suas prestações excessivamente onerosas a um dos contratantes. Note-se que o elemento essencial e indispensável para que seja determinada a rescisão e a resolução contratual é a presença de fato imprevisível, nos termos do art. 478 do Código Civil: [...] A alegação do Sindicato agravado de que seus filiados estão impossibilitados de cumprir a obrigação com a COSERN, na forma contratada, em virtude do atual momento extraordinário e imprevisível relacionado à pandemia do COVID-19 e todas as circunstâncias nele envolvidas é, absolutamente, plausível; estando, portanto, presente na hipótese, a necessidade de fiel observância ao princípio da razoabilidade, na seara constitucional, e da teoria da imprevisão, no âmbito do direito obrigacional. [...]Comprovado motivo imprevisível que está ocasionando desequilíbrio contratual, ocasionando onerosidade excessiva para uma das partes e diante da ausência de negociação entre as litigantes, conforme recomenda a redação do art. 479 do Código Civil[3], pode o Juiz, com amparo no já mencionado art. 317 do Código Civil, corrigir a prestação de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação, não havendo reparos a serem feitos na decisão agravada, pelo menos até o pronunciamento do Colegiado. **Portanto, em sede de juízo sumário, constato que não há elementos que evidenciam a probabilidade do direito invocado pela parte agravante, motivo pelo qual indefiro o pedido de efeito suspensivo ao recurso.**

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.

TJPE – energia elétrica

Proc. n. 0001126-04.2020.8.17.2470 – XXXX pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 10.161.974/0001-00, devidamente qualificada nos autos, neste ato

representada por seu proprietário Sr.XXX , igualmente qualificado, ingressou com a presente Ação Ordinária de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais c/c Pedido de Tutela Antecipada em face da COMPANHIA ENERGÉTICA DE PERNAMBUCO – CELPE , pessoa jurídica de direito privado, concessionária de serviços públicos, inscrita no CNPJ sob o nº. 10.835.932/0001-08, com escritório regional na Avenida Estácio Coimbra, nº 755, Bairro São José, Carpina/PE, alegando, em apertada síntese, que pactuou com a concessionária demandada um contrato de fornecimento de energia elétrica, denominado de contrato de uso do sistema de distribuição (CUSD), por demanda certa (pré-definida), na estrutura tarifária horo-sazonal verde, através da Conta Contrato no 0896687018, por meio do qual o fornecimento de energia elétrica não é aferido pelo uso efetivo de energia, e sim pelo valor previamente contratado, mesmo em caso de não utilização, ficando a demandante responsável pelo pagamento de eventual excedente consumido. [...] Quanto ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo faz-se necessária a concessão da tutela antecipada, uma vez que no caso em tela, a empresa encontra-se impedida de exercer plenamente as suas atividades, e assim conseqüentemente não está usufruindo dos serviços da demandada nos termos do pactuado. Deste modo, se não está havendo a prestação dos serviços na forma do contratado, mostra-se razoável a flexibilização do livremente acordado entre partes, a fim de resguardar o funcionamento da empresa após a cessação dessa pandemia. E assim, conseqüentemente, proteger os inúmeros empregos oportunizados à população local pela empresa demandante. [...] **Posto isso, pelo que dos autos consta, e com fundamento no art.300, do Código de Processo Civil de 2015, defiro o pedido de tutela de urgência, requerido pela CERÂMICA SÃO JOSÉ LTDA em face da CELPE (Companhia Energética de Pernambuco), pelo que determino que esta enquanto perdurar o estado de calamidade pública decretado pelo Governo do Estado de Pernambuco, sob pena de multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) [...].**

Clique [aqui](#) para ler a decisão completa.