

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso

re -

LOJAS DE "SHOPPING CENTER" — REDUÇÃO VIA MEDIDA CAUTELAR - REQUISITOS

RESUMO

- ... a peculiaridade do pagamento do ajuste está "na forma dúplice, alternativa, de se calcular o aluguel: um percentual sobre o faturamento mensal da loja (percentual que varia conforme os diversos ramos de comércios e serviços), a par de um mínimo preestabelecido para cada loja; e sendo, o aluguel, o valor maior". - Isso significa que, a obrigação referente ao pagamento é alternativa. - A escolha da modalidade a ser observada, entretanto, foi convencionada em favor da locadora, prevalecendo a renda locatícia resultante do percentual sobre as vendas, exceto quando aquela ficar aquém do mínimo estabelecido originariamente e sujeito aos reajustes nas épocas previstas, o que impedia as locatárias de optarem por uma das hipóteses na forma do disposto no art. 884 do CC, apesar da existência de pedido nesse sentido. -

..... - No âmbito do recurso em exame, apenas é tolerada a apreciação da legalidade ou não da liminar e os pressupostos de seu deferimento quanto a redução do montante dos alugueres à luz dos argumentos deduzidos pelas locatárias, que se dizem impossibilitadas de resgatarem rendas exorbitantes e desproporcionais aos faturamentos dos respectivos estabelecimentos, sob pena de descapitalização ou de comprometimento financeiro, sujeitando-se às consequências da mora, a ações de despejo por falta de pagamento, execuções ou pedidos de falência, sem culpa. - As partes se apresentam em Juízo assistidas profissionalmente por brilhantes causídicos, que expõem suas teses, com maestria, e se não bastassem os próprios conhecimentos a nortear as consistentes posições assumidas no litígio, exibiram também judiciosos pareceres de renomados juristas pátrios, GALENO LACERDA, respondendo consulta da Associação Brasileira de Shopping Centers - Abrasce - ... e HUMBERTO THEODORO JÚNIOR ..., sustentando o entendimento favorável aos lojistas. - Diz o segundo autor no trabalho referido ..., item 101 que: Em se tratando de medida emergencial, não se funda a tutela cautelar na certeza do direito da parte, mas apenas na probabilidade de sua existência e na eventualidade de sua inutilização, caso não se coíba a situação perigosa que o envolve antes da solução do processo principal". - E prossegue no item 102: "Daí que se apontam dois pressupostos para obtenção de qualquer medida de natureza preventiva ou cautelar, a saber: a) "periculum in mora", que consiste na situação de dano potencial, representada pelo risco criado para o interesse do litigante, em razão da demora do processo principal; risco esse que diante da consumação do dano temido, causaria a perda da utilidade do processo principal para tutelar o direito material da parte; b) "fumus boni iuris", que, na situação de emergência característica da tutela de prevenção, consiste apenas na exigência de que o direito subjetivo reclamado no processo principal seja plausível ou verossímil. Seu acerto definitivo não é matéria do processo cautelar, mas do processo principal". - Posicionando-se em sentido oposto GALENO LACERDA escreve no seu parecer ... que "o poder geral de cautela possui limites, em primeiro lugar, na Constituição e nas leis; em segundo, na natureza dos direitos acautelados", concluindo simultaneamente sobre a impossibilidade de seu cabimento "nos direitos relativos, como os obrigacionais, não caberá satisfação liminar, salvo quando autorizada em lei. As cautelas, aqui, limitar-se-ão, em regra, a decisões suspensivas ou de garantia. Em especial não é admissível modificação ou revogação unilateral e liminar de ato jurídico perfeito" ... - Como se observa do ensinamento de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, a cautela tem cabimento sempre que a parte disponha da faculdade legal de pleitear no processo principal o afastamento do fato ou ato que está ameaçando direito considerado integrante do seu patrimônio, como deixa claro na obra (Processo Cautelar, Edição Universitária de Direito, 1976, pág. 77), ao afirmar: "Ao tratar do poder geral de cautela (art. 798), nosso Código fala em fundado

receio de dano ao direito de uma das partes. Há, entretanto, evidente impropriedade terminológica do legislador. Se não houve o julgamento da ação principal, que visa a solucionar a lide, não se pode, ainda, falar em direito da parte, pois nem sequer se sabe ao certo se ele existe ou não". "O perigo de dano refere-se, portanto, ao interesse processual em obter uma justa composição do litígio, seja em favor de uma ou de outra parte, o que não pod

EMENTA

O locatário de espaço de shopping center para obter medida cautelar judicial que lhe assegure redução de aluguel da unidade imobiliária em seu poder, deverá demonstrar impossibilidade de cumprir a obrigação perante a locadora, por motivos estranhos a sua vontade e direito a revisão da cláusula considerada prejudicial ao equilíbrio entre os contratantes.