

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO DÉCIMA  
PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0022449-49.2020.8.19.0000**

**AGRAVANTE: \_**

**AGRAVADO: \_**

**RELATOR: Des. FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS**

**DECISÃO**

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por \_, franqueada da rede de *fast food* Giraffa's, contra decisão do d. Juízo da 1ª Vara Cível Regional de Bangu da Comarca da Capital, proferida em sede de Tutela Provisória Antecipada em Caráter Antecedente, proposta pelo ora Agravante contra o ora Agravado, proferida nos seguintes termos (Anexo 1, índice 000002):

**Decisão**

1 - Trata-se de tutela antecipada requerida em caráter antecedente nos termos do art. 303, CPC.

2 - Pretende o autor a tutela antecipada, a fim de que haja suspensão parcial do contrato de locação, em especial, para afastar a garantia do aluguel mínimo e do fundo de promoção e propaganda (FPP), bem como o afastamento da cobrança integral das despesas condominiais, autorizando o pagamento de 30% (trinta por cento) do valor original do Condomínio, por conta da imposição dos Decretos Estaduais de fechamento das lojas estabelecidas em todos os "shoppings centers" da cidade do Rio de Janeiro em razão da quarentena no cenário atual de pandemia.

3 - Menciona que há duas ações em curso, já sentenciadas, porém sem o trânsito em julgado: processos nº. 0034038-76.2018.8.19.0204 (Ação de Exigir Contas - 1ª Vara Cível de Bangu) e nº 0039569-46.2018.8.19.0204 (Ação de Despejo - 4ª Vara Cível de Bangu). Como já se encontram julgadas, não haveria necessidade de reunião dos processos na forma do art. 55, §1º, CPC.

4 - Em consulta ao processo de nº 0039569-46.2018.8.19.0204, verifica-se que houve sentença com rescisão do contrato de locação e decretação do despejo do imóvel objeto desta demanda, tendo sido o mandado de despejo suspenso liminarmente em sede recursal. Dessa forma, constata-se que a parte autora já não vem conseguindo honrar seus compromissos desde data anterior à imposição de fechamento das lojas em 18/03/2020 (fl. 100).

Além disso, em um dos comunicados emitidos pela ré aos lojistas (fls. 101), trata-se de "implementação de novas ações para redução de custo condominial", dizendo ainda que "o mais breve possível, encaminharemos as definições das despesas de locação, como aluguéis e despesas condominiais". Isso mostra que a modificação temporária do modo de pagamento já está sendo discutida extrajudicialmente. Esse comunicado é de 23/03/20.



Mostra-se prudente, portanto, aguardar a estabilização subjetiva da demanda, prestigiando-se o contraditório.

5 - Ante o exposto, INDEFIRO a tutela antecipada requerida em caráter antecedente. EMENDE-SE A INICIAL no prazo de 05 dias na forma do art. 303, 6º, CPC, sob pena de indeferimento, retificando-se o valor da causa e recolhendo--se as custas necessárias.

6 - Inobstante a necessidade da emenda, já deixo alinhavadas algumas ponderações.

7 - Inicialmente, não se pode admitir que o Poder Judiciário seja chamado de pronto, para modificações contratuais, ainda que decorrentes de fatos extraordinários que estão assolando a economia mundial. As privações suportadas neste tempo de pandemia alcançam, especialmente nas relações contratuais, tanto os devedores, quanto os credores.

8 - Sobre o assunto desta demanda, importante ressaltar que está em tramitação o Projeto de Lei nº 1179/2020, aprovado no Senado Federal em 03/04/2020, que trata de regras transitórias de direito civil e de locação de imóveis.

9 - As partes DEVEM, antes de judicializar a questão, tentar solucionar o conflito em sede extrajudicial. Aliás, essa autocomposição, se for de interesse das partes, até poderá ser homologada posteriormente em Juízo, revestindo-se da natureza de título executivo extrajudicial, como previsto no art. 515, III, do CPC.

Alega que pretende a suspensão parcial do contrato de locação comercial entabulado com o ora Agravado em razão do atual cenário de pandemia mundial em decorrência da COVID-19 e do conseqüente estado de calamidade pública e quarentena decretados pelos governos federal e estadual que causam preocupação generalizada aos locatários (lojistas) de imóveis comerciais (shopping center) em razão dos impactos financeiros e econômicos que a referida pandemia trazem para seus negócios.

Assevera que está estabelecida Bangu Shopping desde 20/05/2004, seu estabelecimento comercial cuja principal atividade é a venda de refeições se encontra fechado e está com todos os alugueis em dia e emprega 23 funcionários.

Em razão da excepcionalidade da situação presente, à mingua de previsão na Lei de regência que verse sobre a revisão contratual por motivos imprevisíveis, invoca a aplicação dos arts. 317 c/c 478, ambos do CC e art. 4º da LINDB, a fim de propor Ação com pedido de revisão do contrato de locação comercial visando a sua readequação diante do quadro atual causado pela pandemia do Covid-19.

Invoca a redução de suas obrigações contratuais a fim de equilibrar os prejuízos entre os contratantes, com base na Teoria da Imprevisão.



Requer, em sede de tutela recursal o afastamento da garantia do aluguel mínimo – no valor de R\$ 19.284,44 –, do fundo de promoção e propaganda (FPP), da cobrança integral das despesas condominiais, autorizando-se o pagamento de 30% do valor original do condomínio, por um período inicial de 3 meses a contar de 18/03/2020, admitindo-se prorrogação; e ao final, por sua confirmação (índex 000002).

Para a concessão da tutela recursal, nos moldes do art. 300 do CPC/15, impõe-se a presença da evidência quanto à probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Exsurge, das alegações deduzidas no presente Instrumento e do quadro fático público e notório experimentado pelo mundo inteiro decorrente da pandemia do Covid-19, os inevitáveis impactos econômicos e financeiros diretos sobre estabelecimentos comerciais em função da redução ou abrupta interrupção de algumas atividades econômicas, sendo essa a hipótese presente decorrente do fechamento de *shoppings centers*, local onde se encontra o estabelecimento do ora Recorrente, objetivando a redução de aglomeração de pessoas com vistas ao combate da disseminação descontrolada do Covid-19 e seus impactos sobre o sistema de saúde.

Num exame perfunctório, a probabilidade do direito invocado no presente Instrumento decorrente da circunstância atual, absolutamente sem precedentes na História e nesse diapasão imprevisível, encontra eco no entendimento jurisprudencial do E. STJ *de que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes nas circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) ou de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva)* (AgInt no REsp 1543466/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 03/08/2017).

De outra banda, o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo se infere sem grande obstáculo das lições de contabilidade básica que orientam que não havendo entrada de receita, não há como honrar despesas, nelas se incluindo as rubricas que são objeto da irrisignação do ora Agravante.



Assim, diante do exposto, e com os olhos postos no princípio da preservação de empresas e empregos, **DEFERE-SE PARCIALMENTE** a tutela recursal de urgência, reduzindo os valores devidos à ora Agravada a título de garantia de aluguel mínimo, fundo de promoção e propaganda (FPP) e despesas condominiais a 30% dos valores originais até o julgamento do presente Instrumento pelo E. Órgão Fracionário ou que se recomende o quadro fático que autoriza a presente medida.

Comunique-se ao d. Juízo *a quo* (art. 1.019, inc. I, do CPC/15).

Intime-se a ora Agravada para que, desejando, se manifeste no prazo de 15 dias.

Rio de Janeiro, 15 de abril de 2020.

**Desembargador FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS Relator**

