



Fls. Processo: 0022536-57.2020.8.19.0209

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Enriquecimento sem Causa

Autor: \_\_\_\_\_.  
Réu: \_\_\_\_\_  
Réu: \_\_\_\_\_  
Réu: \_\_\_\_\_  
Réu: \_\_\_\_\_

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Marcelo Nobre de Almeida

Em 30/06/2020

### Decisão

01) Trata-se de requerimento de tutela de urgência com pedido de isenção/redução no pagamento do aluguel e das demais despesas contratadas durante o período de fechamento do shopping e nos 06 meses que se seguem, por conta da pandemia.

A probabilidade do direito alegado se encontra consubstanciada na documentação por ora apresentada, indicando a existência do vínculo contratual entre as partes e das notórias limitações estabelecidas pelos entes públicos para a prestação da atividade empresarial, sendo igualmente incontestável a ocorrência da pandemia da COVID-19.

Por sua vez, o perigo de dano é evidente diante das consequências óbvias que o fechamento do estabelecimento acarretou, afetando diretamente o fluxo de capital de qualquer empresa e pondo em risco a sua própria manutenção futura.

Assim, conclui-se pela existência dos requisitos legais autorizadores da medida pleiteada.

Há de observar, porém, que a isenção total não parece ser a melhor medida, uma vez que eventualmente causará um dano reverso ao locador e que implicará em uma transferência pura e simples a ele das consequências financeiras que também sofre.

Neste caso, há de se levar em consideração o documento de fls. 69, pelo que se infere a sua eventual concordância com a redução de alguns dos valores pretendidos.

Porém, ainda se revela prematura qualquer decisão sobre a parcela referente ao décimo terceiro aluguel, cujo vencimento só ocorrerá em dezembro.

Daí porque DEFIRO PARCIALMENTE a tutela, para determinar a redução provisória, no período correspondente de março a junho, em 50% do valor das cotas de condomínio (encargos comuns), a isenção de 100% do valor de fundo de promoção e propaganda, a isenção de 50% das taxas de consumo e a redução de 50% do aluguel mínimo.



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro  
Página  
**146**  
Carimbado Eletronicamente

A partir de tal período, nos 06 meses subsequentes, ficam restabelecidos os patamares regulares, com exceção do aluguel, o qual deverá observar o critério previsto em contrato do "aluguel percentual".

Intimem-se as partes, com urgência, devendo a parte ré providenciar a emissão de novos boletos mensais, com os devidos ajustes ora determinados.

02) Tendo em vista a impossibilidade momentânea de designação de audiência de conciliação, citem-se.

03) Sem prejuízo, diante da certidão cartorária de fls. 143, item "d", emende-se a inicial, na formado art. 319, II do CPC.

Rio de Janeiro, 01/07/2020.

**Marcelo Nobre de Almeida - Juiz Titular**

## Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Marcelo Nobre de Almeida

Código de Autenticação: **4BXZ.QXD1.7CKD.TYZZ**  
Este código pode ser verificado em: [www.tjri.jus.br](http://www.tjri.jus.br) – Serviços – Validação de documentos

