



Fls. Processo: 0022534-87.2020.8.19.0209

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Enriquecimento sem Causa

Autor: _____ LTDA.
Réu: _____ LTDA
Réu: _____
Réu: _____ - FAPES
Réu: _____

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri

Em 10/07/2020

Decisão

Trata-se de Ação de Obrigação de Fazer e não fazer em que pretende a parte autora a REDUÇÃO de 50% (cinquenta por cento) do valor das COTAS DE CONDOMÍNIO (ENCARGOS COMUNS), durante todo o período em que o estabelecimento permaneceu fechado, por determinação das autoridades públicas, em atenção a sugestão das Rés, e da redução de despesas advindas do fechamento do empreendimento implementadas pelas Rés, e de todo o período em que o estabelecimento eventualmente vier a voltar a ser fechado, por determinação das autoridades públicas; a ISENÇÃO de 100% (cem por cento) do FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA, durante todo o período em que o estabelecimento permaneceu fechado, por determinação das autoridades públicas, em atenção a sugestão das Rés, e da redução de despesas advindas do fechamento do empreendimento implementadas pelas Rés; a ISENÇÃO de 100% (cem por cento) de TAXAS DE CONSUMO, como água e esgoto, energia elétrica, e ar condicionado, durante todo o período em que o estabelecimento permaneceu fechado, por determinação das autoridades públicas, ante a rubricas a serem repassadas com o estabelecimento fechado; a ISENÇÃO de 100% (cem por cento) do ALUGUEL MÍNIMO, ou subsidiariamente a redução proporcional do valor, em percentual a ser fixado por V. Exa., durante todo o período em que o estabelecimento permaneceu fechado, e de todo o período em que o estabelecimento eventualmente vier a voltar a ser fechado, por determinação das autoridades públicas; a SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da cláusula contratual que prevê a cobrança de ALUGUEL MÍNIMO REAJUSTÁVEL, prevalecendo a cobrança do ALUGUEL PERCENTUAL, durante o período de 6 (seis) meses, contados da data de reabertura e reestabelecimento das atividades comerciais, por autorização das autoridades públicas, como forma de possibilitar a equalização de prejuízos; e, por fim, a ISENÇÃO de 100% (cem por cento) do DÉCIMO TERCEIRO ALUGUEL (cálculo no mês de dezembro do aluguel mínimo em dobro), para o ano de 2020, ou subsidiariamente a redução proporcional do valor, em percentual a ser fixado por V. Exa.,



observando-se o período que o estabelecimento permaneceu fechado e as restrições de funcionamento quando da reabertura.

A ré ingressou espontaneamente nos autos às fls. 161/294, e alegou que as cobranças realizadas sofreram reduções substanciais relativamente àqueles vencidos nos meses anteriores: "Boleto com vencimento em abril (OBS: lembrando-se que o shopping esteve aberto até o dia 18.03.2020); Aluguel mínimo mensal: desconto de 50% do montante total do aluguel, válido para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto; Condomínio: desconto de 50%; Fundo de promoção: isenção, válida para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto. Boleto com vencimento em maio: aluguel mínimo mensal: não será aplicável, sendo esta condição válida para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto. Os lojistas autorizados a realizar vendas online, e por 'drive thru', pagarão apenas o aluguel percentual; Condomínio: desconto de 50%; Fundo de promoção: isenção, válida para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto. Boleto com vencimento em junho (OBS 1: lembrando-se que o shopping reabriu no dia 11.06.2020); aluguel mínimo mensal: não será aplicável, sendo esta condição válida para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto. Os lojistas autorizados a realizar vendas online, e por 'drive thru', pagarão apenas o aluguel percentual; Condomínio: desconto de 40%; Fundo de promoção: isenção, válida para lojistas adimplentes e pagamento em dia do boleto".

É bem verdade que com o advento da pandemia, fato este extraordinário e imprevisível, verifica-se a necessidade de revisão das relações comerciais e contratuais, tendo em vista o desequilíbrio financeiro que atingiu, obviamente, ambas as partes contratantes.

Nesse sentido, apesar de ser a revisão contratual excepcional e limitada, a possibilidade de se configurar a onerosidade excessiva para uma das partes é real e atual, principalmente quando se verifica que o comércio é um dos setores mais atingidos pela crise econômico financeira trazida pela Pandemia.

A busca do equilíbrio contratual em casos tão excepcionais como vivemos nos dias de hoje não é tarefa fácil, principalmente em sede de cognição sumária.

Em que pese a alegação da parte autora de que não há qualquer relevância a questão da pontualidade, não merece razão, na medida em que a igualdade somente será alcançada se observarmos a situação com razoabilidade e no limite de cada fato. Ou seja, torna-se razoável que aquele estabelecimento que não possui débitos com o locador obtenha maior desconto que aquele estabelecimento que já mantinha débito anterior, por não poder se valer da justificativa única e exclusivamente da Pandemia.

O que constato nos autos, pelos documentos acostados, é que a parte autora possuía débito da competência de fevereiro de 2020, a ser pago em março de 2020, quando veio o episódio da Pandemia. Ora, ainda que a inadimplência seja anterior, o pagamento é de competência do mês de março de 2020, mês este afetado pelo COVID.

Diante do exposto, entendo presentes os requisitos legais para deferir em parte a tutela provisória requerida.

Assim, defiro a suspensão do pagamento do aluguel mínimo mensal e do fundo de promoção e propaganda, pelo período de 60 dias, mantendo-se o valor do condomínio e taxas de consumo em cinquenta por cento, sendo certo que a presente decisão poderá ser revista com a vinda de mais elementos aos autos.

Intimem-se. Cite-se.





110

BIANCANIGRI

Rio de Janeiro, 14/07/2020.

Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4LA3.JC1X.ZFGA.HEP2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Barra da Tijuca Cartório
da 1ª Vara Cível
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8700 e-mail:
btj01vciv@tjrj.jus.br



110

BIANCANIGRI

BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI:28815 Assinado em 14/07/2020 15:27:06
Local: TJ-RJ

