



Fls. Processo: 0031809-72.2020.8.19.0205

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Consignatória de Aluguéis - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo / Locação de Imóvel / Espécies de Contratos / Obrigações

Autor: -----

Réu: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Alexandre Oliveira Camacho de Franca

Em 01/02/2023

Sentença

Vistos.

----- qualificada na inicial, propôs a presente ação de conhecimento em face de MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. Alega que celebrou contrato de locação com a ré, em 01/11/2010, firmados aditivos pelas partes ao longo dos anos; que além dos valores mensais, as normas gerais que regem as locações do Park Shopping preveem, que no mês de dezembro, o aluguel mínimo será o dobro do seu valor vigente, 13º aluguel; que jamais deixou de cumprir suas obrigações contratuais e honrar os compromissos assumidos; que teve o funcionamento afetado pela pandemia do coronavírus e foi impedida de funcionar, de 03 a meados de 06 de 2020 mesmo se enquadrando como serviço essencial; que tal realidade decorreu em uma redução de demanda e, consequentemente, uma redução expressiva de faturamento; que as taxas que regem o contrato tiveram aumento exponencial, totalmente imprevisível causado pela pandemia e desproporcional ao momento econômico ao tempo da lide; que buscou a via administrativa com a intenção de realizar uma revisão temporária do contrato; que a proposta feita pela autora contemplava o pagamento do aluguel percentual e dos encargos locatícios (condomínio, IPTU, luz, ar condicionado, água e fundo de promoção), apenas com a isenção ou, ao menos, flexibilização do índice de reajuste previsto no instrumento locatício, além de concessão de descontos nos aluguéis dos três meses do ano -, a fim de garantir o equilíbrio entre as prestações e a proporcionalidade com o seu faturamento, que foi recusada; que procurou novamente extrajudicialmente a ré, buscando resolução amigável, sem êxito; que a proposta temporária seria apenas para 12/2020 e exercício 2021. Inicial instruída com documentos no índice 29/238.

Despacho à fl. 281. Emenda a inicial às 283/314.

Contestação às fls. 328/346, arguindo preliminar de falta de interesse processual. No mérito aduz que sensíveis aos efeitos da pandemia, fizeram o que estava a seu alcance para mitigar os prejuízos dos lojistas do ParkShopping Campo Grande, tendo definido, em espírito de solidariedade e colaboração, condições especiais para os boletos com vencimento a partir de abril de 2020, ainda que tal medida também tenha resultado em perda de faturamento para as rés, cuja situação financeira, por óbvio, também foi drasticamente afetada pelo fechamento do Shopping; que, muito embora não estivessem obrigadas a tanto pois o





Shopping fechou por determinação das autoridades, em autêntico Fato do Príncipe, e também porque a autora, mesmo durante o fechamento, sempre esteve autorizada a funcionar, dada a essencialidade da atividade por ela desempenhada -, as rés foram indiscutivelmente solidárias e não cobraram da autora, assim como dos demais lojistas adimplentes do ParkShopping Campo Grande, qualquer valor atinente a aluguel, nos boletos vencidos em maio e junho (competências de abril e

maio), tendo efetuado a cobrança, no boleto vencido em abril, de apenas 50% do valor do aluguel mínimo mensal (até mesmo porque, em março, o Shopping funcionou normalmente por 18 dias); que segundo consta do item 33 da petição inicial (fls. 294), as rés seguiram concedendo descontos de aluguel às autoras, os quais somente teriam cessado na competência de novembro/2020 (isto é, no boleto com vencimento em dezembro/2020); que os descontos no aluguel mínimo mensal - que chegaram a ser de 100%, nos meses de fechamento do Shopping, apesar da possibilidade de operação da loja da autora -, duraram da competência de março até a competência de outubro de 2020; que a autora usufruiu de descontos de aluguel por oito meses, sendo cinco deles após a reabertura do ParkShopping Campo Grande; que no período de fechamento do Shopping, repassaram à autora apenas os custos com (i) parte das despesas comuns do empreendimento (que, por força das Normas Gerais do Shopping, seriam integralmente rateáveis entre os lojistas, a teor de seu item XI.1. 1); e (ii) as despesas de consumo/serviços e o IPTU; que não auferem qualquer ganho com a cobrança de tais custos, que se destinam, exclusivamente, ao custeio de despesas da locação; que não há, na espécie, desequilíbrio contratual ou onerosidade excessiva para uma das partes, conforme a autora tenta fazer crer; que as perdas existem e assolam ambos os polos da relação. Há, na verdade, uma crise sistêmica; que a autora pretende consignar o 13º aluguel de 2020 proporcionalmente aos meses em que o Shopping esteve aberto; que de acordo com a pretensão autoral, se o Shopping permaneceu fechado por alguns meses do ano de 2020, o 13º aluguel não poderia ser integralmente exigido; que não há qualquer cláusula contratual que atrele a cobrança do 13º aluguel ao amplo e irrestrito funcionamento do Shopping por todo o ano.; que a jurisprudência do c. STJ é pacífica em reconhecer a legalidade da cláusula de contrato de locação comercial que prevê o aluguel em dobro no mês de dezembro, por se tratar, costumeiramente, do mês de maiores vendas; que a lei, portanto, permite que as partes escolham livremente o índice a ser adotado na correção monetária ou reajuste das prestações contratuais, mencionando índices de três espécies: gerais, setoriais e específicos; que ainda que não seja proibido, não há justificativa plausível para que, assim como pretende a Autora, o IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo seja adotado como parâmetro para a correção de aluguéis relativos à locação de espaço comercial situado em shopping center; que, no RE nº 376.846-8/SC, o Plenário do STF já se pronunciou sobre a adequação do IGP-DI para retratar a variação de preços do setor empresarial brasileiro. Requer a improcedência.

Decisão às fls. 420/422, deferindo tutela. Decisão às fls. 441/442. Réplica às fls. 453/473. Despacho à fl. 482. Despacho à fl. 527. Decisão saneadora à fl. 695.

O BREVE RELATÓRIO.

Preliminar já superada na decisão de saneamento.

Trata-se de ação consignatória c/c revisional de cláusulas con-tratuais em que a empresa figura como autora, em busca da revisão do con-trato de locação celebrado com a empresa ré, visando a reduzir o valor da 13ª parcela de aluguel, cobrada em dezembro de 2020 e modificar o índice de reajuste anual para o exercício de 2020 e, manter os descontos no aluguel mínimo mensal de 10/2020 a 03/2021, alegando dificuldades econômicas impostas pela pandemia da COVID-19.

A teoria da onerosidade excessiva superveniente está embasa-sada no art. 478 do Código Civil: "Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraor-dinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação". Ademais, o art. 421, parágrafo único, do





Código Civil estabelece o princípio da intervenção mínima do Poder Judiciário nas relações privadas e a excepcionalidade da revisão contratual.

No presente caso, a parte autora é locatária de uma loja situada no Park Shopping Campo Grande, exercendo sua atividade no ramo farmacêutico. Certamente, as medidas restritivas, impostas pelo Poder Público, decorrentes da pandemia do Covid-19 impactaram diversos setores da economia, incluindo, a atividade empresarial desempenhada pela parte autora. Com o intuito de preservar as relações negociais e prestar auxílio aos lojistas, a administração do Shopping Center concedeu descontos no valor dos alugueis e dos encargos condominiais.

Por outro lado, apesar de alegar que está sofrendo com a onerosidade excessiva das obrigações contratuais, o documento apresentado pela parte autora, fl. 437, apesar de constar uma queda de faturamento, entendo que não há comprovação da queda brusca e significativa, mas sim normal pela situação pandêmica. Não há o mínimo indício, nos autos, de que a manutenção do índice IGP-DI resultará em extrema vantagem para o locador, sendo certo que os reflexos da crise provocada pela pandemia não podem recair somente sobre uma das partes da relação contratual. Destaque-se que é incontrovertido nos autos que a parte ré ofereceu reduções e isenções justamente por conta da crise econômica gerada pela pandemia. Veja-se que é impossível presumir que, diante da epidemia, os malefícios da parte autora devam ser compartilhados com a parte ré, mais do que isto, a parte autora invoca a situação de caso fortuito sem demonstrar minimamente como ela impactou sobre sua atividade empresarial. Saliente-se que não basta mera alegação de redução de faturamento para que se chegue a tal conclusão.

Ademais, nada impede que um contrato, uma vez celebrado, seja revisto, contudo, a interferência judicial no pacta sunt servanda depende da existência de vício na sua origem ou de práticas ilegais, o que não ocorreu na espécie.

Nesse sentido: APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SHOPPING CENTER. COVID-19. Demanda na qual a parte autora pretende que seja determinada a suspensão da exigibilidade de todas as obrigações pecuniárias do contrato de locação pactuado entre as partes, incluindo o total do pagamento de aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda, de todos os encargos inerentes, enquanto perdurarem as determinações de suspensão das atividades e restrição à circulação de pessoas, bem como pela abstenção da parte ré de lhe cobrar, de forma retroativa, qualquer quantia não exigida, quando do retorno das atividades. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Apelante que requer que as obrigações contratuais sejam revistas, para que seja reestabelecido o equilíbrio econômico-financeiro afetado pela pandemia. Sustenta que recebeu das recorridas um e-mail, do qual constavam algumas reduções de pagamento que seriam fornecidas aos locatários, mas que não atenderam às suas expectativas, razão pela qual pugna pela procedência dos pedidos formulados. Sem razão. Com efeito, ainda vivenciamos um estado de calamidade pública decorrentes da pandemia, cujos efeitos se intensificaram no início do ano de 2020 e, assim, as decisões do judiciário devem ponderar todos os aspectos possíveis, com a finalidade de não contribuir para instauração ou incremento do caos nas mais diversas áreas da sociedade, já muito sobrecarregada. E é justamente por isso que, ao analisar tal tipo de demanda, o julgador deve agir com muita cautela e ponderação. Afirma a parte autora que sofreu grave queda em seu faturamento em razão do fechamento do shopping, onde está a unidade locada. Em que pese se presume que a situação teve o condão de gerar queda de faturamento da locatária, certo é que ela não ficou impedida de trabalhar. Nessa toada, ficou demonstrado nos autos que os apelados concederam, por mera liberalidade, desconto de 50% no condomínio, isenção do fundo de promoção, isenção do aluguel mínimo mensal (em maio), desconto de 50% do aluguel mínimo (em abril, pois houve atividades até 18 de março de 2020). Ademais, foi autorizado que a apelante realizasse suas atividades em regime de venda remota e entrega por delivery, ou seja, não ficou totalmente impedida de laborar. Se houve consequências negativas à autora em razão do decreto municipal que restringiu as atividades dos shopping centers, também houve para o locador, pois tal situação lhe causou da mesma forma prejuízos. Logo, não pode a recorrente pretender que somente a parte ré suporte todo o ônus decorrente da situação adversa, já que ela objetiva a suspensão





do pagamento de todas as obrigações contratuais. Parte autora que procura, na realidade, uma isenção integral da locação e demais encargos, o que não se mostra possível, em atenção ao princípio da boa-fé contratual. Diversos descontos oferecidos pelos apelados que se mostraram razoáveis e justos na hipótese, sendo suficientes para manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Sentença que deu correta





solução à lide e deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos. RECURSO CONHE-CIDO E DESPROVIDO. (0009122-04.2020.8.19.0205 - APELAÇÃO. Des(a). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA - Julgamento: 13/04/2022 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL)
Direito Civil. Locação em shopping center. Revisão de alu-guel. Pretensão de fixação de aluguel provisório ao fundamento de que a pandemia trouxe situação de calamidade capaz de quebrar a base objetiva do negócio. Alegações que não merecem guarida, ao menos neste exame sumário da causa. Locatária que vem exercendo suas atividades com faturamento próximo àquele existente no período anterior à retração econômico, diante da progressiva retomada das atividades sociais. Aluguel fixado proporcionalmente ao faturamento obtido, o que já implica sua redução automática em caso de retração econômica. Ausência de elementos capazes de autorizar a fixação de aluguel provisório. Recurso desprovido. (0085936-90.2020.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). ALEXAN-DRE ANTONIO FRANCO FREITAS CÂMARA - Julgamento: 23/06/2021 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL).

Diante do mesmo raciocínio, deixo de acolher o pedido de redução do 13º aluguel que estando devidamente previsto no contrato não é caracterizado cláusula abusiva, de acordo com o STJ, isto porque, nos contratos empresariais, deve ser observado o princípio da autonomia privada (liberdade contratual, força obrigatória dos pactos relatividade dos contratos). No mais, mesmo havendo o deferimento da consignação em pagamento no montante pretendido, sequer há prova que houve depósito pela parte autora.

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDI-DOS revogando a tutela deferida. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo com julgamento do mérito, nos termos do art. 487, I do CPC.

Condeno a parte autora nas despesas processuais e nos hono-rários advocatícios que fixo em 10% do valor da atualizado da causa.

Publique-se nas mãos do escrivão. Registre-se e Intimem-se as partes. Com o trânsito em julgado, recolhidas as despesas, dê-se baixa e arquive-se.

Havendo recurso de apelação contra o presente julgado, certifique-se nos autos quanto à tempestividade e preparo. Intime-se o apelado para apresentar contrarrazões na forma do art. 1.010, §1º, CPC. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação deste e, devidamente certificado nos autos, remetam-se os autos ao E. Tribunal de Justiça na forma do art. 1.010, §3º, CPC. Caso nas contrarrazões haja pedido de reforma de decisão que não pode ser objeto de agravo de instrumento, proceda-se na forma do art. 1.009, § 2º do CPC. Na forma do inciso I do art. 229-A da Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral de Justiça, acrescentado pelo Provimento 20/2013, ficam as partes cientes de que os autos serão remetidos à Central de Arquivamento.

Rio de Janeiro, 28/02/2023.

Alexandre Oliveira Camacho de Franca - Juiz de Direito

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Alexandre Oliveira Camacho de Franca

Em ____ / ____ / ____

Código de Autenticação: **4BA3.V2JX.U9Y1.ZCK3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos





110

AOFRANÇA

ALEXANDRE OLIVEIRA CAMACHO DE FRANCA:24117 Assinado em 28/02/2023 08:29:15
Local: TJ-RJ

