



---

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0030512-63.2020.8.19.0000**  
**AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AMÉRICAS SHOPPING**  
**AGRAVADA: VERZANI E SANDRINI S/A**  
**RELATOR: DESEMBARGADOR ALEXANDRE FREITAS CÂMARA**

Direito Civil e Processual Civil. Revisão contratual. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela antecipada requerida *inaudita altera parte*. Condomínio agravante que explora *shopping center*, e que, durante o período crítico de isolamento social decorrente da pandemia do vírus Sars-cov-2, ficou impossibilitado de explorar sua atividade. Circunstância que, em larga medida, tornou desnecessária a tomada de mão de obra terceirizada da agravada para conservação e limpeza do *shopping*, tendo em conta que o contingente foi contratado para atuar em local em pleno funcionamento. Agravante que buscou renegociar o contrato, propondo a redução proporcional do pessoal, o que, aparentemente, foi negado pela agravada, que também manifestou a intenção de cobrar antecipadamente dívida confessada pela agravante, que vinha sendo paga parceladamente. Probabilidade de desequilíbrio contratual (arts. 317 e 489 do CC). Agravante, de um lado, impossibilitada de exercer suas atividades, e agravada, de outro, fornecendo mão de obra que, a rigor, ficaria desocupada em *shopping* vazio, sem que a agravada arque com os riscos ordinariamente inerentes ao fornecimento de mão de obra. Possibilidade de danos de difícil reparação à agravante, em razão da possível cobrança antecipada da dívida confessada. Recurso provido.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos do AGRAVO DE INSTRUMENTO em epígrafe.

ACORDAM, por unanimidade de votos, os Desembargadores que compõem a Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro





---

em DAR PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos do voto do Desembargador Relator.

**Des. ALEXANDRE FREITAS CÂMARA**  
**Relator**





---

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência requerida *inaudita altera parte* pelo autor, que busca impedir a ré de cobrar antecipadamente dívida indicada na confissão firmada entre as partes, bem como impedir a inscrição de seu nome em cadastros restritivos de crédito.

Narra o autor que se trata do condomínio do *shopping Itaboraí Plaza*, e que a ré lhe fornece mão de obra terceirizada para a prestação de serviços de limpeza. Esclarece que, desde 19/03/2020, o shopping se encontra fechado por determinação do Poder Público, em razão da pandemia do vírus Sars-cov-2, o que resultou na redução considerável da demanda pelos serviços de limpeza. Aduz que, diante desse fato, buscou renegociar o contrato, para reduzir o contingente de limpeza de 35 para 5 funcionários, até mesmo para reduzir os custos em benefício dos lojistas prejudicados com a cessação de suas atividades. Relata que a ré não só rejeitou a proposta do autor, como também informou que a autora somente poderia se demitir do cumprimento de suas obrigações se resilisse o contrato, arcando com as consequências previstas no contrato, inclusive pagamento de multa e o vencimento antecipado de instrumento confissão de dívida firmado entre as partes. Argumenta que é preciso reequilibrar o contrato, e que a ré pretende vantagem excessiva. Requer o deferimento de tutela antecipada recursal, ao fundamento de que, sem a renegociação contratual, ficará impedida de arcar com as obrigações exigidas e terá seu nome inscrito em cadastros restritivos de crédito, o que implicará sua “bancarota financeira” (fls. 19 dos autos de origem).





---

Decisão de fls. 29/33, reconsiderada parcialmente às fls. 45/48, deferindo tutela recursal para que a agravada emitisse os boletos bancários correspondentes apenas às parcelas da confissão de dívida celebrada entre as partes, tal como inicialmente pactuado, a contar de junho de 2020, inclusive, ficando a agravada desobrigada de continuar fornecendo os serviços de mão de obra, tendo em conta que, conforme noticiou, não detinha mais interesse no prosseguimento do contrato.

**É o relatório. Passa-se ao voto.**

Inicialmente, é sempre importante lembrar que, muito embora diversos contratantes venham se socorrendo do Poder Judiciário em busca de revisão de contratual a partir da pandemia do vírus Sars-cov-2, o atual cenário de crise econômico-sanitária, embora seja grave, não é suficiente, por si só, para autorizar essa medida excepcional, devendo ser observado, nesse particular, o disposto nos arts. 478 e 317 do CC, que autorizam tal medida em casos excepcionais, quando se observa evidente desequilíbrio entre as partes contratantes.

A revisão, nesse cenário, costuma envolver o exame de diversos elementos, tais como a análise do lucro decorrente do contrato de acordo com a atividade ali desenvolvida pelo locatário, bem como análise da possibilidade de diferimento da prestação para pagamento em momento posterior ao fim da paralisação das atividades; análise da capacidade econômico-financeira das partes contratantes;





---

análise do ramo de atividade e de seu potencial de crescimento nos momentos imediatamente posteriores à pandemia; evitar-se, a todo custo, a moratória completa, não perdendo de vista a onerosidade da relação. Tais elementos, cuja aferição não é singela, costumam depender de maior dilação probatória, como salientado em julgamento recente.<sup>1</sup>

Contudo, no caso dos autos, nota-se que, a partir do início do isolamento social, a agravante ficou impossibilitada de desenvolver suas atividades, tendo em conta o fechamento do *shopping center* por ela administrado, durante o período mais austero de isolamento social, razão pela qual se tornou evidentemente desnecessária a obtenção de serviços de limpeza e conservação oferecidos pela agravada tal como vinham sendo prestados, ou seja, em contingente compatível com local em pleno funcionamento.

Ficou aparentemente demonstrado, ainda, que a agravante buscou renegociar o contrato, propondo reduzir proporcionalmente a quantidade de mão de obra terceirizada, ao que a agravada, além de recusar a proposta, anunciou a intenção de promover o vencimento antecipado da dívida confessada pelo agravante e que, até então, vinha sendo paga parceladamente.

Assim, é possível vislumbrar, em juízo de cognição sumária, possível desequilíbrio contratual, pois a agravante, sem que possa exercer suas atividades,

---

<sup>1</sup> Agravo de instrumento nº 0029917-64.2020.8.19.0000, j. 31/08/2020.





---

estaria obrigada a tomar mão de obra que, a rigor, permaneceria desocupada, sem que a agravada arque com grande parte dos riscos ordinariamente existentes sobre a terceirização. Verifica-se, ainda, risco de danos de difícil reparação à agravante, tendo em conta a possibilidade de cobrança antecipada de dívida em momento de aguda crise econômica, bem como a inclusão de seu nome em cadastro restritivo de crédito.

Portanto, estão presentes, no caso em questão, os requisitos para o deferimento de tutela antecipada.

Como já adiantado na decisão que deferiu a tutela recursal, o pagamento das parcelas devidas não deverá ocorrer por meio de depósitos judiciais, tal como requerido pelo agravante, mas sim por meio da forma de pagamento inicialmente contratada (CPC, art. 330, § 2º, aqui aplicado por analogia), devendo a agravada disponibilizar boletos de cobrança nesse sentido.

Ante o exposto, o voto é no sentido de DAR PROVIMENTO AO RECURSO, reformando-se a decisão agravada para que seja determinado que a agravada continue cobrando as parcelas da confissão de dívida na forma inicialmente pactuada, devendo disponibilizar à agravante boletos bancários de cobrança que possibilitem o adimplemento das mencionadas parcelas na forma contratada, a contar de junho de 2020, inclusive, no prazo de quinze dias, sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais). Sem prejuízo, fica a agravada também impedida de inscrever o nome da autora em quaisquer cadastros restritivos de crédito por conta da dívida



---

relacionada à obrigação que é discutida no presente processo, sob pena de multa única no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

**Des. Alexandre Freitas Câmara**

**Relator**

