



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL
RELATOR: DES. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

65

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0075263-38.2020.8.19.0000
AGRAVANTE: BPS SHOPPING CENTER LTDA
AGRAVADO: SAFIRA E ESMERALDA COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA

Agravo de instrumento. Ação de revisão de cláusulas contratuais. Contrato de aluguel de imóvel comercial localizado em shopping. Alegado desequilíbrio das prestações e onerosidade excessiva, em razão das limitações administrativas impostas em decorrência da pandemia do coronavírus. Tutela de urgência. Determinação do depósito judicial de 50% do valor dos aluguéis. Cognição sumária que indica a modificação das bases contratuais por ato unilateral do locador, em condições iguais ou mais favoráveis ao locatário que aquelas pleiteadas na inicial. Provimento ao recurso.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do Agravo de Instrumento n.º 0075263-38.2020.8.19.0000, em que figura como agravante BPS SHOPPING CENTER LTDA, sendo agravado SAFIRA E ESMERALDA COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA,

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Vigésima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em DAR PROVIMENTO ao recurso, nos termos do voto do relator. Decisão unânime.

* * *





Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão, proferida às e-fls. 394-395 dos autos do processo nº 0133791-62.2020.8.19.0001, a qual deferiu a antecipação dos efeitos da tutela nos seguintes termos:

“Trata-se de pedido de tutela de urgência antecipada formulado pela autora requerendo a redução do valor do aluguel do imóvel, bem como, dos encargos comuns enquanto persistir a proibição do funcionamento total dos estabelecimentos comerciais devido à pandemia pelo coronavírus.

“Antes, cumpre tecer certos comentários acerca da medida visada.

“Conforme é de sabença trivial, a concessão da tutela requerida exige o preenchimento dos requisitos impostos no artigo 300, do Código de Processo Civil de 2015. O primeiro deles é a probabilidade do direito, vale dizer, prova inequívoca e a verossimilhança da alegação, dando conta da plausibilidade do direito do autor. O segundo requisito, do referido dispositivo legal, diz respeito ao perigo de dano e ao resultado útil do processo.

“Na presente hipótese, tais requisitos se encontram cabalmente demonstrados, mormente se for levado em consideração os fatos alegados pela parte autora, no âmbito de sua inicial, de sorte que, se persistir a medida adotada, unilateralmente, pela empresa ré, tal situação irá se agravar ainda mais, correndo-se o risco de acarretar um dano irreparável.

“Assim sendo, não resta dúvida que a manutenção do valor do aluguel contratado, é capaz de ocasionar à parte autora um dano de difícil reparação, ou até mesmo irreparável, principalmente se, ao final, houver a procedência do pedido.

“No entanto, diante da pandemia instaurada e das perdas para ambos os lados, o bom senso e a razoabilidade determinam que esse prejuízo seja dividido de forma igualitária entre as partes e, por isso, deverá o autor efetuar o pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel, haja vista que não poderá ocorrer o desequilíbrio financeiro para o locador já que este depende de auferir tal renda, mantendo-se, de forma integral os valores dos encargos comuns.

“Assim, para se evitar qualquer tipo de abalo à atual situação da parte autora e por medida excepcional, impõe-se a concessão parcial da medida almejada, determinando que o autor



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

deposite o valor de 50% (cinquenta por cento) do aluguel pactuado.

“Venha o depósito no prazo de 5 dias.

“Cite-se e intime-se o réu.

“P.I.”

Em suas razões (e-fls. 2-23), a ré-agravante sustenta, em suma, que na conjuntura que marcou os meses de pandemia, a agravante de livre e espontânea vontade definiu condições especiais para pagamento dos boletos com vencimento nos meses de abril a outubro de 2020, em condições até mais favoráveis do que a tutela em parte deferida pelo juízo *a quo*; que é incabível a determinação de depósito judicial de 50% do valor do aluguel por prazo indeterminado; que a decisão é dissonante da jurisprudência em casos análogos; que a loja da agravada vem funcionando normalmente desde junho de 2020, na medida autorizada pelo Poder Público, razão pela qual não há falar em exceção do contrato não cumprido; que o fechamento do shopping e seu funcionamento em horário reduzido ocorreu por motivo alheio à vontade do agravante ou qualquer conduta que lhe possa ser imposta, configurando Fato do Príncipe; que, estivesse o shopping aberto ou fechado, a agravante sempre buscou atender às despesas de manutenção e segurança nas áreas comuns e espaços comerciais, incluindo-se o locado à agravada, tendo cumprido as prestações contratuais a que se comprometeu; que não é verdade que a agravante tenha impedido a agravada de utilizar o imóvel, nem que tenha descumprido suas obrigações contratuais; que a pretensão da agravante não encontra amparo no art. 317, do CC, pois a pandemia não gerou desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução; que não seria absurdo que a agravante exigisse, mesmo durante o fechamento do shopping, e muito mais com o empreendimento funcionando, o aluguel mínimo mensal, pois a agravante cumpriu com suas obrigações e o fechamento transitório decorreu de imposição das autoridades públicas; que o deferimento da liminar retira a bilateralidade da avença, pois em contrapartida à prestação da agravante não se verificaria qualquer prestação da agravada; que os efeitos econômicos da pandemia eram igualmente imprevisíveis para a agravante, que foi prejudicada; que não há falar, também, em onerosidade excessiva (art. 478, do CC), pois não há uma parte que tenha ficado excessivamente onerada, nem uma vantagem obtida pela outra; e que está ausente o perigo na demora à agravada, que já recebeu descontos da agravante, e presente o prejuízo à agravante caso a decisão seja mantida; requerendo, ao final, a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento ao recurso.



O relator, em decisão monocrática, deferiu, às e-fls. 28, liminar para suspensão dos efeitos da decisão agravada.

Instado, o agravado não se manifestou (e-fls. 31).

É O RELATÓRIO. VOTO:

O recurso merece provimento.

A tutela de urgência requerida na inicial dos autos de origem não se reveste da probabilidade do direito alegado, tampouco do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (art. 300, do CPC).

Nesse sentido, convém repetir os fundamentos da decisão que deferiu a liminar para suspensão dos efeitos da decisão agravada (e-fls. 31):

“Conforme se extrai da inicial do processo de origem, o autor, ora agravado, pretendeu a concessão de liminar para limitar o valor dos alugueres devidos em favor do réu, ora agravante, em razão dos efeitos econômicos decorrentes da suspensão das atividades econômicas determinada pelo poder público diante da pandemia do coronavírus.

“Naquela peça, distribuída em julho de 2020, o autor pleiteou que fosse determinada a limitação do valor dos alugueres a:

. 14,07% do valor contratado, para o mês de JUNHO (desconto de 86%);

. 22,22% do valor contratado, para o mês seguinte e enquanto durar a fase 3 de retorno das atividades da cidade do RJ (desconto de cerca de 78%);

. 44,44% do valor contratado, quando alcançada a fase 4 (desconto de 56%).

“No agravo, o shopping comprovou ter concedido administrativamente os seguintes descontos, conforme os boletos de cobrança:

. 91% (cobrança de 9% do aluguel) no mês de JUNHO – e-fls. 2 do anexo;

. 76,8% (cobrança de 23,2% do aluguel) no mês de JULHO (fase 3 e 4) – e-fls. 4;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

- . 77% (cobrança de 23% do aluguel) no mês de AGOSTO (fase 5) – e-fls. 6 do anexo;
- . 60% (cobrança de 40% do aluguel) no mês de SETEMBRO (fase 6) – e-fls. 8 do anexo.

“Assim, todos os descontos oferecidos pelo shopping são praticamente iguais ou superiores aos que foram postulados pelo autor na inicial.

“Por outro lado, a liminar concedida mandou que a autora depositasse em juízo o equivalente a 50% do valor dos aluguéis, percentual superior aos 40% cobrados pelo shopping no mês de setembro (desconto de 60%), o que não faz o menor sentido.”

Dessa forma, ainda que os fatos narrados na inicial tenham alegadamente causado desequilíbrio entre as prestações (art. 317, do CC) ou a onerosidade excessiva em desfavor da parte autora (art. 478, do CC), capazes, em tese, de autorizar a revisão das bases contratuais, ao que parece, as medidas tomadas pela ré parecem ter sido suficientes para corrigir a alegada desproporção – ao menos, nas bases e limites propostos pela parte autora.

Não vislumbro, pois, ao menos em sede de cognição sumária, a presença dos requisitos para deferir a tutela de urgência requerida.

Ante o exposto, voto no sentido de DAR PROVIMENTO ao recurso para revogar a decisão concessiva da tutela de urgência.

Rio de Janeiro, 24 de março de 2021.

MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES
DESEMBARGADOR RELATOR