

Fls.

Processo: 0013282-93.2020.8.19.0004

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Rescisão Ou Resolução / Inadimplemento

Autor: UNIVERSO GEEK SG COMÉRCIO DE VESTUÁRIO E PRESENTES LTDA-ME  
Representante Legal: LUIZ FELIPE TEVES DE PAIVA SOUSA  
Representante Legal: NERUSA TEVES DE PAIVA GRISOLIA  
Representante Legal: ANA CAROLINA COSTA PARADAS  
Autor: LUIZ FELIPE TEVES DE PAIVA SOUSA  
Autor: NERUSA TEVES DE PAIVA GRISOLIA  
Autor: ANA CAROLINA COSTA PARADAS  
Autor: MAX DE CASTRO RODRIGUES  
Réu: GSR SHOPPING LTDA

---

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Renata de Lima Machado Rocha

Em 17/06/2020

### Decisão

UNIVERSO GEEK SG COMÉRCIO DE VESTUÁRIO E PRESENTES LTDA ME e OUTROS promovem ação em face de GSR SHOPPING LTDA, na qual afirmam que mantêm unidade locada em shopping center do réu e que, diante dos efeitos da Pandemia de Covid-19, com declaração de calamidade pública, não possuem condições de manutenção dos termos contratuais.

Pretendem, a título de tutela de urgência, se admita a retirada de todo o fundo de empresa existente no local e a desinstalação do quiosque.

Ao final, almejam a resolução do contrato sem a cobrança de quaisquer multas, encargos ou débitos após o advento da questão de saúde pública, por onerosidade excessiva, reconhecendo-se caso de força maior.

No index 118, o juízo determinou aos autores fornecessem esclarecimentos acerca dos documentos aparentemente em conflito com uma das causas de pedir, advindo a petição de index 124, que ora RECEBO COMO EMENDA À INICIAL.

Passo a decidir acerca do pedido de tutela de urgência.

O contrato de locação de shopping enseja obrigações a ambos os contraentes, por meio do qual cabe ao locador disponibilizar o espaço comercial para a plena exploração indicada pelo lojista, enquanto o lojista, em contrapartida, há de arcar com as despesas previstas no contrato, em favor do empreendimento.

É cediço que a pandemia decorrente do coronavírus provocou isolamento social absoluto, exigindo o fechamento de estabelecimentos empresariais, dentre os quais o shopping center do réu, inviabilizando que os lojistas exercessem sua atividade, e, conseqüentemente, inviabilizando o faturamento da loja.

No caso concreto, os autores pretendem a resolução contratual por onerosidade excessiva, afirmando não mais existirem condições para prosseguimento do contrato, em face do caso de força maior.

Pretendem sejam reconhecidas quitadas todas as obrigações, e o afastamento de multa e demais encargos pela resolução contratual antes do termo inicialmente previsto no negócio jurídico.

Pelo instrumento constante do index 90, observa-se que o réu encerrou integralmente o contrato de franquia da marca PITICAS, cujas atividades eram realizadas na unidade objeto da locação, donde se demonstra que não mais exercerá atividades empresariais no local.

Compelir os devedores, ora autores, a manterem no shopping center seu fundo de empresa, enquanto aguardam a solução deste processo, significaria impor-lhes despesas futuras, dentre as quais o aluguel fixo, o aluguel percentual e as decorrentes de merchandising, em patamar eventualmente superior a eventuais perdas que sofreriam se dessem causa, culposamente, à rescisão extemporânea do contrato.

Verifica-se, ainda, que as cláusulas 15.4 e 15.5 do contrato vigente entre as partes (index 45) preveem que, na hipótese de paralisação das atividades do lojista, são devidas penalidades extras, nas quais fatalmente os autores incorreriam, em não se admitindo a retirada do fundo de empresa do shopping.

Por outro lado, a permanência do fundo de empresa junto ao estabelecimento do réu certamente impede a este oferecer o espaço a eventuais novos interessados.

Ressalto, outrossim, que não há perigo de irreversibilidade no deferimento da presente, haja vista que o feito continuará tramitando a fim de aferir a responsabilidade ou não dos autores quanto ao término extemporâneo do contrato, solucionando-se eventuais prejuízos mediante o competente pagamento das perdas e danos.

Deste modo, DEFIRO os efeitos da tutela pretendida na inicial, admitindo aos demandantes retirar os bens móveis e todo o seu fundo de empresa, bem como desmontar seu quiosque junto ao shopping center do réu, enquanto se aguarda a solução do presente caso.

Deverá fazê-lo no prazo de até 15 dias a contar da intimação do demandado da presente, em data e hora a serem definidas juntamente com a administração, atendendo-se às regras condominiais pertinentes.

Tendo em vista a suspensão dos atos presenciais, deixo de designar audiência de conciliação prevista no artigo 334 do NCPC.

Cite-se e intime-se, inclusive quanto à emenda de index 124, com as advertências legais, para, querendo, oferecer contestação no prazo legal, nos termos do art. 231 e 335 do NCPC.

Diligências a serem cumpridas pelo OJA de plantão.

Sem prejuízo, diga a parte ré se tem interesse em conciliar, devendo vir a termo, nos autos, a proposta do acordo, no prazo de quinze dias, se for o caso.

Com apresentação de proposta de acordo, intime-se a parte autora para se manifestar.

Em caso negativo, certifique o cartório quanto à apresentação de contestação, devendo a parte autora manifestar-se em réplica.

EXPEDIÇÃO DAS DILIGÊNCIAS AQUI DETERMINADAS CONDICIONADAS À  
REGULARIZAÇÃO DO RECOLHIMENTO DAS CUSTAS, conforme certidão de index 126.

São Gonçalo, 17/06/2020.

**Renata de Lima Machado Rocha - Juiz Titular**

---

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Renata de Lima Machado Rocha

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Código de Autenticação: **4Z6D.V3Y4.XF6I.2KZ2**  
Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos