

Fls.

Processo: 0009695-45.2020.8.19.0204

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Tutela Antecipada Antecedente - Revisão de Aluguel / Locação de Imóvel

Requerente: REST ANMAR COMÉRCIO DE ALIMENTOS EPP

Requerido: ALIANSCE SHOPPING CENTERS S. A.

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Andreia Magalhaes Araujo

Em 09/04/2020

Decisão

1 - Trata-se de tutela antecipada requerida em caráter antecedente nos termos do art. 303, CPC.

2 - Pretende o autor a tutela antecipada, a fim de que haja suspensão parcial do contrato de locação, em especial, para afastar a garantia do aluguel mínimo e do fundo de promoção e propaganda (FPP), bem como o afastamento da cobrança integral das despesas condominiais, autorizando o pagamento de 30% (trinta por cento) do valor original do Condomínio, por conta da imposição dos Decretos Estaduais de fechamento das lojas estabelecidas em todos os "shoppings centers" da cidade do Rio de Janeiro em razão da quarentena no cenário atual de pandemia.

3 - Menciona que há duas ações em curso, já sentenciadas, porém sem o trânsito em julgado: processos nº. 0034038-76.2018.8.19.0204 (Ação de Exigir Contas - 1ª Vara Cível de Bangu) e nº 0039569-46.2018.8.19.0204 (Ação de Despejo - 4ª Vara Cível de Bangu). Como já se encontram julgadas, não haveria necessidade de reunião dos processos na forma do art. 55, §1º, CPC.

4 - Em consulta ao processo de nº 0039569-46.2018.8.19.0204, verifica-se que houve sentença com rescisão do contrato de locação e decretação do despejo do imóvel objeto desta demanda, tendo sido o mandado de despejo suspenso liminarmente em sede recursal. Dessa forma, constata-se que a parte autora já não vem conseguindo honrar seus compromissos desde data anterior à imposição de fechamento das lojas em 18/03/2020 (fl. 100).

Além disso, em um dos comunicados emitidos pela ré aos lojistas (fls. 101), trata-se de "implementação de novas ações para redução de custo condominial", dizendo ainda que "o mais breve possível, encaminharemos as definições das despesas de locação, como aluguéis e despesas condominiais". Isso mostra que a modificação temporária do modo de pagamento já está sendo discutida extrajudicialmente. Esse comunicado é de 23/03/20.

Mostra-se prudente, portanto, aguardar a estabilização subjetiva da demanda, prestigiando-se o contraditório.

5 - Ante o exposto, INDEFIRO a tutela antecipada requerida em caráter antecedente. EMENDE-SE A INICIAL no prazo de 05 dias na forma do art. 303, 6º, CPC, sob pena de indeferimento, retificando-se o valor da causa e recolhendo-se as custas necessárias.

6 - Inobstante a necessidade da emenda, já deixo alinhavadas algumas ponderações.

7 - Inicialmente, não se pode admitir que o Poder Judiciário seja chamado de pronto, para modificações contratuais, ainda que decorrentes de fatos extraordinários que estão assolando a economia mundial. As privações suportadas neste tempo de pandemia alcançam, especialmente nas relações contratuais, tanto os devedores, quanto os credores.

8 - Sobre o assunto desta demanda, importante ressaltar que está em tramitação o Projeto de Lei nº 1179/2020, aprovado no Senado Federal em 03/04/2020, que trata de regras transitórias de direito civil e de locação de imóveis.

9 - As partes DEVEM, antes de judicializar a questão, tentar solucionar o conflito em sede extrajudicial. Aliás, essa autocomposição, se for de interesse das partes, até poderá ser homologada posteriormente em Juízo, revestindo-se da natureza de título executivo extrajudicial, como previsto no art. 515, III, do CPC.

Rio de Janeiro, 09/04/2020.

Andreia Magalhaes Araujo - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Andreia Magalhaes Araujo

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4BNL.VZ7U.TWI4.M1N2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos