



Apelação Cível nº 0277378-45.2020.8.19.0001

FLS.01

Apelante: Estação Cinema e Cultura Ltda.

Apelado: Comércio Reunido São Luiz Ltda.

Apelado: GRL Participações Ltda.

Apelado: YSR Serviços e Participações Ltda.

Apelado: SIAL Diversões e Empreendimentos Ltda.

Apelado: SERISA Diversões e Empreendimentos Ltda.

Relator: Des. Caetano Ernesto da Fonseca Costa

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUERES E DE ENCARGOS DE LOCAÇÃO - CONTRATO DE LOCAÇÃO – ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA - COVID-19 - DÉBITO EXISTENTE DESDE MARÇO DE 2020 – DEPÓSITO DE 50% DO DÉBITO RECLAMADO – PROVA PERICIAL – NECESSIDADE - ANULAÇÃO DA SENTENÇA PARA A REALIZAÇÃO DA PROVA TÉCNICA DE ENGENHARIA A FIM DE QUE SE CALCULE, MÊS A MÊS, O ALUGUEL DEVIDO NO CURSO DA PANDEMIA – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0277378-45.2020.8.19.0001, em que figuram como Apelante **ESTAÇÃO CINEMA E CULTURA LTDA.** e Apelados **COMÉRCIO REUNIDO SÃO LUIZ LTDA., GRL PARTICIPAÇÕES LTDA., YSR SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., SIAL DIVERSÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.** e **SERISA DIVERSÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**,

ACORDAM os Desembargadores da Quarta Câmara de Direito Público (antiga Sétima Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, **POR UNANIMIDADE DE VOTOS EM CONHECER E DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Cuida a hipótese de ação de despejo c/c Cobrança proposta por Comércio Reunido São Luiz Ltda., GRL Participações Ltda., YSR Serviços e Participações Ltda., SIAL Diversões e Empreendimentos Ltda. e SERISA Diversões e Empreendimentos Ltda. em face de Estação Cinema e Cultura Ltda. alegando que se trata de locação não residencial do imóvel situado na Rua Voluntários da Pátria nº 35, Botafogo, Rio de Janeiro, e que em razão de aditivo (3º Aditivo), firmado em 22/03/1999, passou a figurar como



Apelação Cível nº 0277378-45.2020.8.19.0001

FLS.02

Locatária do referido imóvel. Diz que a locação foi pactuada por cinco anos e depois foi se prorrogando por iguais períodos, sendo que a última disposição estabelecida a respeito do valor do aluguel mensal foi pactuada no 8º Aditivo contratual, em 20/07/2016, ficando estabelecido que o valor seria de 12% sobre o faturamento mensal bruto do cinema somado a 4% do faturamento mensal bruto da bomboniere, com valor mensal mínimo garantido de R\$ 75.000,00 mensais. Informa que a Ré está em mora com o pagamento dos aluguéis, encargos e taxas desde março de 2020, totalizando a dívida em R\$ 860.611,71. Requer seja a presente demanda julgada procedente, declarando-se rescindido o contrato, com a consequente ordem de despejo da parte Ré, nos termos dos artigos 62 e 63 da Lei 8.245/91, além da condenação ao pagamento dos aluguéis e encargos.

A sentença (fls. 291/294) julgou procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

(...) *Pelo exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I do CPC, para decretar a rescisão do contrato de locação objeto da lide e o despejo da ré, fixando o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel, na forma do artigo 63, §1º da Lei 8245/91, bem como condenar o réu ao pagamento quantia relativa aos aluguéis e demais encargos mensais, vencidos a partir de março de 2020, até a data da efetiva desocupação do imóvel, acrescidas de juros de mora de 1%, correção monetária, multa contratual de 10% e honorários contratuais de 20%, conforme previsto na cláusula sexta do sexto aditamento do contrato.*

Condeno a ré, ainda, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Recolhidas as custas, expeça-se mandado de despejo com prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária.

Em não havendo a desocupação voluntária, expeça-se mandado de despejo.

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.



Apelação Cível nº 0277378-45.2020.8.19.0001

FLS.03

Certificado quanto ao trânsito em julgado, não havendo requerimento das partes, dê-se baixa e arquivem-se, encaminhando-se ao DIPEA.

P.R.I

O Réu interpôs Embargos de Declaração (fls. 323/326) que foram em parte acolhidos (fls. 366/369):

(...) Pelo exposto, ACOELHO PARCIALMENTE os embargos de declaração ofertados, atribuindo-lhes efeitos infringentes para, sanando a obscuridade, EXCLUIR a condenação do réu aos honorários contratuais de 20%, mantendo os demais termos da sentença, tal como lançado.

P.R.I.

Apela a Ré (fls. 401/437) pleiteando a anulação ou mesmo a reforma da sentença com o prosseguimento da Ação de Despejo e produção de provas para apuração do real montante a ser pago, além de prazo para purgação da mora ou dedução do valor das benfeitorias realizadas. Diz que o presente feito é conexo à Ação Renovatória de nº 0155855-03.2019.8.19.0001. Alega a impossibilidade de despejo durante a pandemia, em razão da alteração das bases contratuais e do desequilíbrio econômico, conforme prevê a Lei Estadual nº 9.020/2020, publicada em 25/09/2020; a ausência de interesse de agir, diante da preponderância do interesse público sobre o particular, argumentando acerca de importante fundo de comércio e do aspecto cultural a serem preservados; alterando radicalmente as bases contratuais, gerando inquestionável e incontroverso desequilíbrio econômico. No mérito, sustenta a inexistência de desídia e infração imotivada de qualquer obrigação contratual, que a locação existe por aproximadamente 25 anos, havendo necessidade da Ação Renovatória já que as partes não chegaram a um consenso, exclusivamente, com relação ao valor locatício para o novo período a partir de 31/12/2019 (término do contrato de locação), comprovando-se no momento do ajuizamento da ação o regular pagamento de todos os aluguéis e encargos do período. Aduz que não há que se falar em mora, mas sim em força maior decorrente da pandemia da covid-19. Argumenta que o valor estipulado no contrato de locação se encontra fora da atual realidade do mercado, devendo ser realizada a prova pericial. Alega também o direito de retenção por benfeitorias úteis e necessárias, além da revisão do contrato locatício.



Apelação Cível nº 0277378-45.2020.8.19.0001

FLS.04

Requerimento de efeito suspensivo interposto pela Ré, que foi deferido (fls. 471/472), sendo determinada a suspensão do desalijo até reavaliação pelo Colegiado.

A parte Autora apresentou contrarrazões (fls. 524/570), pugnando pelo desprovemento do recurso.

Manifestação da Procuradoria de Justiça (fls. 580/582) pela não intervenção no feito.

É o Relatório.

Presentes as condições recursais e os pressupostos legais, deve ser conhecido o recurso.

Narra a parte Autora que desde março de 2020, a parte Ré não vem arcando com o pagamento dos valores dos alugueres e nem com os encargos locatícios, requerendo em razão disso o seu desalijo e a cobrança dos valores inadimplidos.

Noticia o Réu, às fls. 697/698, a realização do depósito no valor de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), bem como pleiteia a aferição dos discutidos valores de aluguel no período da pandemia.

Diante do depósito de parte substancial do débito, que ensejou o pedido de desalijo, há que se permitir, ainda que excepcionalmente, a possibilidade de revisão do contrato no exato período da pandemia.

O despejo pressupõe o débito, sendo fato indiscutível que a mora persistiu no tempo da pandemia e a sentença, ao menos tecnicamente acertou por decretar a época a rescisão contratual.

É inequívoco, contudo, que o estado de pandemia que atingiu não só o Brasil mas o mundo globalizado nos obriga a reflexões de caráter excepcionais, obrigando inclusive, e isso é fato, uma renegociação de obrigações contratuais, aqui de natureza locatícia, de forma a adequá-las a uma realidade repita-se ímpar e extraordinária, a margem de tudo o que até hoje se concebeu como mutualidade e equilíbrio.

Meses houve em que a atividade do cinema permaneceu 100% embargada inclusive, por normas públicas sanitárias, outros períodos em que se permitiu a exibição de filmes, mas de forma restrita e limitada, enfim, criou-se uma situação excepcionalíssima



Apelação Cível nº 0277378-45.2020.8.19.0001

FLS.05

no biênio 2020 a 2021, onde se esperava boa-fé e boa vontade dos contratantes para que a mutualidade se mantivesse no contrato.

Esse desequilíbrio não foi mensurado pelo Juízo e a renovação foi simplesmente denegada, quando na verdade a razoabilidade que haveria de ser esperada seria a avaliação técnica da justa remuneração que haveria de ser paga por cada mês em particular por todo o período pandêmico, iniciado em março de 2020.

A prova pericial para isso demonstra-se essencial a saber se houve de fato descumprimento ou não, das cláusulas do contrato, especialmente no que toca ao pagamento do aluguel, observada a mutualidade e o equilíbrio do que foi pactuado no período.

Verifico outrossim que a Apelante, ainda que depois de iniciado o julgamento recursal, mas espontaneamente veio a juízo e fez o depósito de parte considerável do que considera como locativo devido, dizendo vir pagando os alugueres vincendos.

É certo que deveria tê-lo feito ao início da ação, mas como registrado a situação da pandemia só agora começa a se aclarar, sendo possível que agora e somente agora se possa conceber a realização de uma perícia, para que se apure o aluguel que de fato seria o proporcional se considerada a pandemia, especialmente no período em que deixou efeitos diretos sobre o contrato que se busca rescindir.

Dentro desse quadro, ainda que como fato superveniente o depósito, entendo que a sentença precisa ser anulada para que se realize a prova pericial solicitada, estabelecendo-se mês a mês o locativo e os encargos, para que se avalie ao final se persiste ou não algum débito locatício decorrente do período pandêmico.

A situação repita-se é excepcionalíssima e a prova pericial demonstra-se como caminho único a ofertar uma solução para esse tipo de litígio, que pela simples boa vontade das partes não foi capaz de alcançar.

Com relação ao depósito, o valor tem natureza incontroversa e poderá ser levantado a todo tempo pelo locador, caso seja do seu interesse.

Nesses termos, dá-se provimento ao recurso, anulando-se a sentença para que se proceda a realização da prova pericial, nos moldes aqui alinhavados.

Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2023.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Público (antiga Sétima Câmara Cível)



Apelação Cível nº 0277378-45.2020.8.19.0001

FLS.06

Desembargador **CAETANO E. DA FONSECA COSTA**
Relator

