



Número: **0802790-25.2021.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES**

Última distribuição : **07/04/2021**

Valor da causa: **R\$ 167.332,37**

Processo referência: **0805721-12.2020.8.14.0040**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FSC PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A (AGRAVANTE)	MARCELO SANTOS MILECH (ADVOGADO) GUSTAVO CLEMENTE VILELA (ADVOGADO) ADEMIR DONIZETI FERNANDES (ADVOGADO) ANDREIA BARBOSA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
SHOPPING PARAUAPEBAS SPE S.A. (AGRAVANTE)	MARCELO SANTOS MILECH (ADVOGADO) GUSTAVO PINHEIRO GUIMARAES PADILHA (ADVOGADO) ADEMIR DONIZETI FERNANDES (ADVOGADO) ANDREIA BARBOSA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
PARTAGE ADMINISTRACAO DE SHOPPING CENTER LTDA. (AGRAVANTE)	MARCELO SANTOS MILECH (ADVOGADO) GUSTAVO CLEMENTE VILELA (ADVOGADO) ADEMIR DONIZETI FERNANDES (ADVOGADO) ANDREIA BARBOSA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
CIRCUITO ENTRETENIMENTO E CINEMAS EIRELI - EPP (AGRAVADO)	RUY COPPOLA JUNIOR (ADVOGADO) RUY COPPOLA JUNIOR (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5554554	01/07/2021 14:32	Acórdão	Acórdão
5299665	01/07/2021 14:32	Relatório	Relatório
5299666	01/07/2021 14:32	Voto do Magistrado	Voto
5299667	01/07/2021 14:32	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0802790-25.2021.8.14.0000

AGRAVANTE: FSC PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A, SHOPPING PARAUAPEBAS SPE S.A., PARTAGE ADMINISTRACAO DE SHOPPING CENTER LTDA.

AGRAVADO: CIRCUITO ENTRETENIMENTO E CINEMAS EIRELI - EPP
PROCURADOR: RUY COPPOLA JUNIOR

RELATOR(A): Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO NEGADO - DECISÃO CONFIRMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

o agravo de instrumento não permite dilação probatória, possui rito sumário. Se os agravantes não trouxeram aos autos prova da alegada preterição, através de documentos hábeis, não há como se acolher o pedido excepcional postulado, por não haver forma de se verificar a verossimilhança de suas alegações.

Na hipótese dos autos, a controvérsia requer perícia técnica especializada.

A jurisprudência emanada dos tribunais pátrios é no sentido de que: “quando o agravante não apresenta qualquer argumento capaz de infirmar a decisão agravada, inviável a retratação do posicionamento exarado, ou a sua reforma, devendo ser mantido o “decisum”.

Nos termos do voto do Desembargador Relator, nega-se provimento ao recurso de agravo de instrumento, para manter hígida a decisão de primeiro grau.

RELATÓRIO



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA DE PARAUAPEBAS/PA.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0802790-25.2021.8.14.0000

AGRAVANTE: FSC PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, SHOPPING PARAUAPEBAS SPE S/A E PARTAGE ADMINISTRAÇÕES DE SHOPPING CENTER LTDA

AGRAVADO: CIRCUITO ENTRETENIMENTOS E CINEMAS EIRELI - EPP

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

PJE 2021 - Z. 3021

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR):

Trata-se de agravo de instrumento (Id Num. 4865498), interposto por FSC PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, SHOPPING PARAUAPEBAS SPE S/A e PARTAGE ADMINISTRAÇÕES DE SHOPPING CENTER LTDA, em desfavor de CIRCUITO ENTRETENIMENTOS E CINEMAS EIRELI – EPP autora/agravada, insatisfeitos com a decisão interlocutória (Id. Num. 4865796), prolatada pela Juíza Titular da 3ª Vara Cível da Comarca de Parauapebas-Pa, nos autos do processo Nº0805721-12.2020.8.14.0040 - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO, que **deferiu** a tutela de urgência para FIXAR PROVISORIAMENTE o valor mínimo do aluguel em 10% do faturamento líquido da bilheteria do cinema e 6% do faturamento bruto da bomboniere.

Por discordar do *decisum a quo*, as empresas agravantes manejaram o presente recurso (Id Num. 4865498).

Nas suas razões, destacaram o fato de que o último contrato de locação foi firmado com o Agravado há 10 (dez) anos, sendo certo que, ao longo dos últimos anos, muitas condições mudaram no mercado e no próprio empreendimento das Agravantes, de forma que o valor locatício se mostra flagrantemente defasado, e precisa de uma recomposição do equilíbrio econômico e financeiro.

Argumentaram que o aluguel provisório fixado pelo Juízo *a quo*, foi estabelecido sem qualquer critério técnico, pesquisa de mercado ou comparando a contratos de locação de outros imóveis, e mais, sem atentar para legislação especializada.

Sustentaram que a decisão, carece de fundamentação e elementos técnicos, sendo necessário a regular produção de provas, diante da falta de motivos e parâmetros.

Aduziram ainda, que em decorrência lógica, impõe-se a revogação do aluguel provisório estabelecido na decisão recorrida, uma vez que esta é totalmente equivocada e fundamentada com bases em premissas distorcidas.



Ponderaram que não resta caracterizado nos autos qualquer situação que afronte a situação financeira da Agravada, que não pleiteiou qualquer tipo de redução nos valores atualmente praticados.

Citando legislação e jurisprudência que entende coadunar com os seus argumentos, finalizou requerendo o recebimento do recurso, concedendo-lhe o efeito suspensivo, nos termos do artigo 1.019, inciso I, do CPC, para suspender os efeitos da decisão que fixou aluguel provisório.

No mérito, pugnou pelo seu provimento, para determinar a revogação da tutela de urgência concedida pelo juízo *a quo*, ante da ausência de elementos probatórios, bem como pela falta de fundamentação (artigo 489, §1º, IV, CPC).

Em exame de cognição sumária **indeferi** o efeito excepcional recursal postulado.

Determinei que fosse expedido ofício ao Juízo de primeira instância, comunicando-lhe do teor desta decisão, solicitando informações e por fim, a intimação da parte agravada na forma da lei.

Foram apresentadas as **contrarrazões** ao recurso (Id. Num. 5056599).

Sustentou o agravado que a decisão prolatada pelo juízo de 1ª grau deve ser mantida, uma vez que as dificuldades enfrentadas pelos empresários nacionais é uma realidade do conhecimento de todos.

Observou, que no seu caso não é diferente, uma vez que as salas de cinemas de todo o país, não estão funcionando, e os empresários impossibilitados de exercer as suas atividades de forma regular, principalmente com o agravamento do cenário, diante das variantes desenvolvidas do COVID-19 e da “segunda onda” que assola todo o país.

Aduziu que justamente por conta dessa situação que pleiteou pela fixação de aluguel provisório no valor que já vinha sendo pago, pois o seu aumento, por ora, além de ser incompatível com a postura colaborativa que os locadores vêm adotando desde o início da pandemia, agravaria ainda mais a situação financeira da empresa agravada, podendo chegar a um cenário insustentável.

Asseverou que independentemente de quaisquer alegações, o valor fixado provisoriamente pelo juízo *a quo*, a empresa Agravada consegue arcar, e se manter funcionando, enquanto aguarda o retorno da normalidade.

Com esses argumentos, finalizou requereu o desprovimento do recurso e a manutenção da decisão *a quo*.

Tenho por relatado.

Incluído o feito em pauta de julgamento. (PLENÁRIO VIRTUAL).

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES. (RELATOR):



Conheço do recurso de agravo de instrumento, uma vez que presentes se fazem os requisitos de admissibilidade.

Em exame de cognição exauriente, que é típica dos procedimentos que objetivam o desfecho definitivo do conflito trazido ao juiz, no qual se busca a solução do litígio, visando atender aos anseios do jurisdicionado, passo a resolver a controvérsia trazida ao crivo do Poder Judiciário.

Entendo como oportuno salientar, que desde o primeiro momento, quando do exame de cognição perfunctória, este relator expôs de forma clara, objetiva e suficiente, as razões do indeferimento do efeito excepcional postulado pelos agravantes, e mais, declinou seu convencimento quanto ao acerto da decisão prolatada pela Magistrada *a quo*, a qual entendo como bastante explicativa.

Já naquela oportunidade, reportando-me ao caso em apreço, ressalttei que não vislumbrava motivos para dissentir do entendimento esposado pelo MM. Juiz de primeiro grau, quanto ao deferimento da tutela de urgência, uma vez que presentes os requisitos legais para tanto, até mesmo pelo fato de ser inconteste que pandemia decorrente do Covid-19 trouxe para o Brasil e o mundo um cenário absolutamente excepcional, com consequências econômicas e sociais ainda imensuráveis, que jamais poderiam ser previstas.

Ademais, os efeitos da pandemia são sentidos não apenas pelos locatários, mas também pelos locadores, pois na hipótese em exame, ambos têm a arrecadação condicionada ao faturamento.

Noutro viés, para uma correta avaliação do caso com a efetiva retomada do equilíbrio contratual, mostra-se imperiosa a dilação probatória.

Como é do conhecimento de todos os operadores do direito, o agravo de instrumento não permite dilação probatória ampliada. Isto deve ser feito no processo de conhecimento, a ser realizada no curso da instrução do feito principal para maior e melhor elucidação dos fatos arguidos.

Registra-se que *in casu*, para uma solução da controvérsia, seria oportuno a realização de uma perícia técnica, através de um profissional expert da área (corretor de imóveis), que poderá confeccionar um Laudo, devidamente fundamentado, baseado em métodos indicativos e comparativos, levando em consideração as características do imóvel, e o local do estabelecimento etc.

A renovação da locação de imóvel comercial é um direito previsto da Lei de Locações. Para tanto, é necessário preencher alguns requisitos tais como: contrato por escrito, com prazo determinado; contrato com período mínimo de cinco anos; exploração do mesmo ramo de comércio há pelo menos três anos. Além de comprovar, na petição inicial, o cumprimento dos requisitos mínimos, é necessário juntar o laudo técnico de avaliação de imóvel, que será analisado pelo juiz a fim de fixar o novo valor do aluguel.

Ao Perito cumpre o papel de auxiliar do Juízo na prestação jurisdicional, encarregando-se de supri-lo de elementos técnicos de matéria técnica específica, para que a decisão tenha um substrato fático bem delineado e fundamentado.

Nesse cenário, entendo ser indispensável a realização de perícia técnica para apuração do real valor do aluguel atualmente vigente.

Conclui-se *assim, que por força do que se extrai dos autos*, é o caso de se manter a tutela deferida na Instância *a quo*, sobretudo porque o agravante não logrou êxito em comprovar a suas afirmações.

Ante tais ponderações, voto pelo **desprovimento** do agravo de instrumento.



Belém (PA), 14 de junho de 2021.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR

Belém, 01/07/2021



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA DE PARAUAPEBAS/PA.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0802790-25.2021.8.14.0000

AGRAVANTE: FSC PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, SHOPPING PARAUAPEBAS SPE S/A E PARTAGE ADMINISTRAÇÕES DE SHOPPING CENTER LTDA

AGRAVADO: CIRCUITO ENTRETENIMENTOS E CINEMAS EIRELI - EPP

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

PJE 2021 - Z. 3021

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR):

Trata-se de agravo de instrumento (Id Num. 4865498), interposto por FSC PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, SHOPPING PARAUAPEBAS SPE S/A e PARTAGE ADMINISTRAÇÕES DE SHOPPING CENTER LTDA, em desfavor de CIRCUITO ENTRETENIMENTOS E CINEMAS EIRELI – EPP autora/agravada, insatisfeitos com a decisão interlocutória (Id. Num. 4865796), prolatada pela Juíza Titular da 3ª Vara Cível da Comarca de Parauapebas-Pa, nos autos do processo Nº0805721-12.2020.8.14.0040 - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO, que **deferiu** a tutela de urgência para FIXAR PROVISORIAMENTE o valor mínimo do aluguel em 10% do faturamento líquido da bilheteria do cinema e 6% do faturamento bruto da bomboniere.

Por discordar do *decisum a quo*, as empresas agravantes manejaram o presente recurso (Id Num. 4865498).

Nas suas razões, destacaram o fato de que o último contrato de locação foi firmado com o Agravado há 10 (dez) anos, sendo certo que, ao longo dos últimos anos, muitas condições mudaram no mercado e no próprio empreendimento das Agravantes, de forma que o valor locatício se mostra flagrantemente defasado, e precisa de uma recomposição do equilíbrio econômico e financeiro.

Argumentaram que o aluguel provisório fixado pelo Juízo *a quo*, foi estabelecido sem qualquer critério técnico, pesquisa de mercado ou comparando a contratos de locação de outros imóveis, e mais, sem atentar para legislação especializada.

Sustentaram que a decisão, carece de fundamentação e elementos técnicos, sendo necessário a regular produção de provas, diante da falta de motivos e parâmetros.

Aduziram ainda, que em decorrência lógica, impõe-se a revogação do aluguel provisório estabelecido na decisão recorrida, uma vez que esta é totalmente equivocada e fundamentada com bases em premissas distorcidas.

Ponderaram que não resta caracterizado nos autos qualquer situação que afronte a situação



financeira da Agravada, que não pleiteou qualquer tipo de redução nos valores atualmente praticados.

Citando legislação e jurisprudência que entende coadunar com os seus argumentos, finalizou requerendo o recebimento do recurso, concedendo-lhe o efeito suspensivo, nos termos do artigo 1.019, inciso I, do CPC, para suspender os efeitos da decisão que fixou aluguel provisório.

No mérito, pugnou pelo seu provimento, para determinar a revogação da tutela de urgência concedida pelo juízo *a quo*, ante da ausência de elementos probatórios, bem como pela falta de fundamentação (artigo 489, §1º, IV, CPC).

Em exame de cognição sumária **indeferi** o efeito excepcional recursal postulado.

Determinei que fosse expedido ofício ao Juízo de primeira instância, comunicando-lhe do teor desta decisão, solicitando informações e por fim, a intimação da parte agravada na forma da lei.

Foram apresentadas as **contrarrazões** ao recurso (Id. Num. 5056599).

Sustentou o agravado que a decisão prolatada pelo juízo de 1ª grau deve ser mantida, uma vez que as dificuldades enfrentadas pelos empresários nacionais é uma realidade do conhecimento de todos.

Observou, que no seu caso não é diferente, uma vez que as salas de cinemas de todo o país, não estão funcionando, e os empresários impossibilitados de exercer as suas atividades de forma regular, principalmente com o agravamento do cenário, diante das variantes desenvolvidas do COVID-19 e da “segunda onda” que assola todo o país.

Aduziu que justamente por conta dessa situação que pleiteou pela fixação de aluguel provisório no valor que já vinha sendo pago, pois o seu aumento, por ora, além de ser incompatível com a postura colaborativa que os locadores vêm adotando desde o início da pandemia, agravaria ainda mais a situação financeira da empresa agravada, podendo chegar a um cenário insustentável.

Asseverou que independentemente de quaisquer alegações, o valor fixado provisoriamente pelo juízo *a quo*, a empresa Agravada consegue arcar, e se manter funcionando, enquanto aguarda o retorno da normalidade.

Com esses argumentos, finalizou requereu o desprovimento do recurso e a manutenção da decisão *a quo*.

Tenho por relatado.

Incluído o feito em pauta de julgamento. (PLENÁRIO VIRTUAL).



O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES. (RELATOR):

Conheço do recurso de agravo de instrumento, uma vez que presentes se fazem os requisitos de admissibilidade.

Em exame de cognição exauriente, que é típica dos procedimentos que objetivam o desfecho definitivo do conflito trazido ao juiz, no qual se busca a solução do litígio, visando atender aos anseios do jurisdicionado, passo a resolver a controvérsia trazida ao crivo do Poder Judiciário.

Entendo como oportuno salientar, que desde o primeiro momento, quando do exame de cognição perfunctória, este relator expôs de forma clara, objetiva e suficiente, as razões do indeferimento do efeito excepcional postulado pelos agravantes, e mais, declinou seu convencimento quanto ao acerto da decisão prolatada pela Magistrada *a quo*, a qual entendo como bastante explicativa.

Já naquela oportunidade, reportando-me ao caso em apreço, ressaltai que não vislumbrava motivos para dissentir do entendimento esposado pelo MM. Juiz de primeiro grau, quanto ao deferimento da tutela de urgência, uma vez que presentes os requisitos legais para tanto, até mesmo pelo fato de ser incontestado que pandemia decorrente do Covid-19 trouxe para o Brasil e o mundo um cenário absolutamente excepcional, com consequências econômicas e sociais ainda imensuráveis, que jamais poderiam ser previstas.

Ademais, os efeitos da pandemia são sentidos não apenas pelos locatários, mas também pelos locadores, pois na hipótese em exame, ambos têm a arrecadação condicionada ao faturamento.

Noutro viés, para uma correta avaliação do caso com a efetiva retomada do equilíbrio contratual, mostra-se imperiosa a dilação probatória.

Como é do conhecimento de todos os operadores do direito, o agravo de instrumento não permite dilação probatória ampliada. Isto deve ser feito no processo de conhecimento, a ser realizada no curso da instrução do feito principal para maior e melhor elucidação dos fatos arguidos.

Registra-se que *in casu*, para uma solução da controvérsia, seria oportuno a realização de uma perícia técnica, através de um profissional expert da área (corretor de imóveis), que poderá confeccionar um Laudo, devidamente fundamentado, baseado em métodos indicativos e comparativos, levando em consideração as características do imóvel, e o local do estabelecimento etc.

A renovação da locação de imóvel comercial é um direito previsto da Lei de Locações. Para tanto, é necessário preencher alguns requisitos tais como: contrato por escrito, com prazo determinado; contrato com período mínimo de cinco anos; exploração do mesmo ramo de comércio há pelo menos três anos. Além de comprovar, na petição inicial, o cumprimento dos requisitos mínimos, é necessário juntar o laudo técnico de avaliação de imóvel, que será analisado pelo juiz a fim de fixar o novo valor do aluguel.

Ao Perito cumpre o papel de auxiliar do Juízo na prestação jurisdicional, encarregando-se de supri-lo de elementos técnicos de matéria técnica específica, para que a decisão tenha um substrato fático bem delineado e fundamentado.

Nesse cenário, entendo ser indispensável a realização de perícia técnica para apuração do real valor do aluguel atualmente vigente.



Conclui-se *assim, que por força do que se extrai dos autos, é o caso de se manter a tutela deferida na Instância a quo*, sobretudo porque o agravante não logrou êxito em comprovar a suas afirmações.

Ante tais ponderações, voto pelo **desprovemento** do agravo de instrumento.

Belém (PA), 14 de junho de 2021.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR



AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO NEGADO - DECISÃO CONFIRMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

o agravo de instrumento não permite dilação probatória, possui rito sumário. Se os agravantes não trouxeram aos autos prova da alegada preterição, através de documentos hábeis, não há como se acolher o pedido excepcional postulado, por não haver forma de se verificar a verossimilhança de suas alegações.

Na hipótese dos autos, a controvérsia requer perícia técnica especializada.

A jurisprudência emanada dos tribunais pátrios é no sentido de que: “quando o agravante não apresenta qualquer argumento capaz de infirmar a decisão agravada, inviável a retratação do posicionamento exarado, ou a sua reforma, devendo ser mantido o “decisum”.

Nos termos do voto do Desembargador Relator, nega-se provimento ao recurso de agravo de instrumento, para manter hígida a decisão de primeiro grau.

