



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)



EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL N.º. 0081998-50.2021.8.19.0001

EMBARGANTE: ORLA RIO CONCESSIONÁRIA LTDA

EMBARGADA: GERALDINA TRASPADINI

RELATORA: DES. MARIA CELESTE P.C. JATAHY

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. Acórdão que negou provimento ao recurso da parte ré, assim ementado: *“Apelação Cível. Ação de Cobrança. Contrato de Arrendamento de Espaço em Área Pública. Quiosque na orla da Praia de Copacabana. Inadimplemento. Reconvenção. Procedência do pedido principal. Pedido reconvenicional improcedente Apelo da parte ré. 1. Preliminar de nulidade da sentença, por vício de fundamentação sobre a improcedência do pedido reconvenicional, que se afasta. Decisão que contém as razões de decidir do magistrado, com a análise das questões de fato e de direito expostas pelas partes. 2. Demanda que versa sobre cobrança de valores não adimplidos pela concessionária Orla Rio, a partir de abril de 2016, referentes ao contrato de arrendamento de espaço em área pública (quiosque). 3. Pedido reconvenicional formulado pela concessionária, que requer a revisão contratual, alegando desequilíbrio econômico-financeiro, com onerosidade excessiva, sobretudo em razão da pandemia da COVID-19. 4. Sentença que julga procedente o pedido principal condenando a ré ao pagamento de R\$ 523.764,11, correspondentes aos valores devidos pelo arrendamento de abril de 2016 a março de 2021 e julga improcedente o pedido reconvenicional. 5. Parte autora e ré celebraram, em 14/12/2006, Instrumento Particular de Arrendamento e Requisição de Módulo de Espaço em Área Pública, em relação ao direito de exploração comercial do Quiosque QC20, localizado na orla da Praia de Copacabana, em frente ao n.º 2.376, da Avenida Atlântica. 6. Aditamento contratual que autoriza à ré (concessionária) repassar a terceiros a exploração do quiosque arrendado, obrigando-se ao pagamento, a título de indenização, das quantias de R\$ 2.500,00, pelos meses de junho a novembro e R\$ 3.000,00, de dezembro a maio de cada ano, no período*

1

(M)

Processo n.º. 0081998-50.2021.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)



de suspensão, que foi prorrogado até fevereiro de 2030. 7. Inadimplemento inconteste. 8. Pedido reconventional de revisão contratual, por suposta onerosidade excessiva e desequilíbrio econômico-financeiro que não se sustenta. 8.1. Ausência de prova sobre a onerosidade excessiva suportada pelos desdobramentos da pandemia de COVID-19. Concessionária que aufere alugueres com o repasse da unidade cedida para terceiro, que explora comercialmente o local, não havendo elementos nos autos que demonstrem a perda de lucro (prejuízo) no período de isolamento social. 8.2. Desequilíbrio econômico também não comprovado, eis que as despesas com o pagamento de taxas municipais e com a conservação do quiosque já estavam previstas no contrato. Prova de déficit financeiro não realizada nos autos. 9. Sentença que se mantém. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.” Embargos opostos pela parte ré reconvincente, que alega a existência de vícios no julgado.

1. Inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no Acórdão a justificar a propositura dos embargos declaratórios.Rediscussão do mérito.

2. Prequestionamento.

EMBARGOS A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os embargos de declaração opostos contra o Acórdão da apelação cível nº 0081998-50.2021.8.19.0001, em que figura, como Embargante, **ORLA RIO CONCESSIONÁRIA LTDA** e, como Embargada, **GERALDINA TRASPADINI**.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (Antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE de votos, em NEGAR-LHES PROVIMENTO, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

(M)

Processo nº. 0081998-50.2021.8.19.0001

2





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)



Trata-se de Embargos de Declaração opostos por **ORLA RIO CONCESSIONÁRIA LTDA**, contra o Acórdão de julgamento da apelação cível nº 0081998-50.2021.8.19.0001, em que figura, como embargada, **GERALDINA TRASPADINI**.

A embargante maneja os embargos contra o Acórdão do índice nº 00307, alegando supostos vícios no julgado, ao deixar de reconhecer a onerosidade excessiva e desequilíbrio econômico-financeiro decorrentes da COVID-19, aptas a justificar a revisão contratual, além de não considerar a planilha de débito apresentada no processo, sendo a decisão embargada contrária às provas produzidas nos autos.

Aduz ter comprovado queda na receita em relação a outros quiosques, o que não teria sido indicado no Acórdão embargado.

Assevera sobre vício de fundamentação no Acórdão, em relação à apreciação da preliminar de nulidade da sentença, bem como afronta à jurisprudência do STJ, que possui o posicionamento favorável à revisão judicial do contrato, em razão dos efeitos da pandemia de COVID-19.

Requer o acolhimento dos embargos, a fim de sanar os alegados vícios e ressalta a finalidade de prequestionamento do recurso.

Não foram apresentadas contrarrazões pela parte autora (certidão do índice nº 00364).

É o relatório. Passo ao voto.

O recurso deve ser conhecido, eis que presentes os requisitos de admissibilidade.

A ré reconvinte (ORLA RIO Concessionária Ltda) opõe embargos de declaração contra o Acórdão do índice nº 00307 e sustenta haver vícios no julgado, em relação às questões mencionadas no relatório.

Observo, todavia, que o Acórdão recorrido foi prolatado após análise detida, por este Colegiado, de todos os elementos contidos nos autos, concluindo,

3

(M)

Processo nº. 0081998-50.2021.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)



por unanimidade de votos, pela ausência de vício de fundamentação e pela manutenção da sentença que julgou procedente o pedido principal, eis que incontestado o inadimplemento em relação às quantias previstas no contrato celebrado entre as partes, concluindo, também, pela ausência de elementos que evidenciem a onerosidade excessiva e o desequilíbrio econômico que seriam justificadores da revisão contratual pretendida pela ré.

Transcrevo a parte do julgado em que foi apreciada a questão:

“Razões de recurso da parte ré (índice nº 00256) aduzindo, preliminarmente, a nulidade da sentença, por suposto vício de fundamentação sobre a improcedência do pedido reconvenicional. A apelante alega que No mérito, postula a reforma do julgado, ao argumento de que, em razão da pandemia de COVID-19, sendo fato imprevisível, que perdurou até abril de 2022, deve ser acolhido o pedido de revisão contratual, ante o desequilíbrio econômico do contrato, tornando-se impossível o seu cumprimento.

Sustenta ter agido com boa-fé ao validar, no ano de 2004, o contrato celebrado entre a autora e o antigo permissionário, quando a requerente adquiriu o fundo de comércio por quantia ínfima de R\$ 110.000,00. Alega que o contrato do antigo permissionário sequer estava vigente e não que a validação foi realizada sem ônus para a autora.

Aduz que, quando celebrou o contrato de arrendamento, em dezembro de 2006, não possuía expertise para avaliar o custo-benefício das negociações, sobretudo em razão da manutenção dos quiosques em si, sendo certo que o valor do arrendamento absorve maior parte do aluguel recebido, sendo repassados à autora 56% do valor recebido, além dos custos com taxas municipais e conservação.

A autora narra ser detentora do direito de exploração comercial de um quiosque na orla da Praia de Copacabana, em frente ao nº 2.376, da Avenida Atlântica, identificado como QC 20, tendo celebrado contrato com a concessionária (ré), em dezembro de 2006, autorizando o repasse da exploração comercial do aludido quiosque para terceiros, obrigando-se a Orla Rio ao pagamento de indenização das quantias iniciais de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)



reais), pelos meses de junho a novembro, e R\$ 3.000,00 (três mil reais), de dezembro a maio de cada ano. Relata que, a partir de abril de 2006, a concessionária teria deixado de adimplir a sua obrigação.

Em contestação, a ré alega a inexistência de débito anterior a outubro de 2020, posto que as partes assinaram acordo em 26/10/2020, nele incluído todo o saldo devedor do período pretérito. Sustenta dificuldades financeiras enfrentadas em razão da crise desencadeada pela pandemia de COVID-19, fato imprevisível, além de onerosidade excessiva do contrato e desequilíbrio econômico, razão pela qual requer, em reconvenção, que sejam as revistas as suas cláusulas, em especial a cláusula 9ª, que estabelece o valor da indenização (arrendamento).

A sentença proferida nos autos julgou procedente o pedido da autora, para condenar a ré ao pagamento do valor de R\$ 523.764,11, correspondentes aos valores devidos pelo arrendamento de abril de 2016 a março de 2021 e julga improcedente o pedido reconvenicional.

Insurge-se a parte ré contra o julgado.

Inicialmente, vale ressaltar que é inconteste a legitimidade do contrato celebrado entre as partes, em 14/12/2006, que tem como objeto a exploração comercial do Quiosque QC20, localizado na orla da Praia de Copacabana, em frente ao nº 2.376, da Avenida Atlântica.

De acordo com o Instrumento Particular de Arrendamento e Requisição de Módulo de Espaço em Área Pública, a autora (Geraldina Traspadini) é detentora do direito de explorar comercialmente o Quiosque QC20 e, em dezembro de 2006, pactuou com a concessionária Orla Rio o arrendamento do espaço, pelo preço ajustado de R\$ 2.500,00, pelos meses de junho a novembro, e de R\$ 3.000,00, de dezembro a maio de cada ano, pelo prazo de 10 anos, que foi prorrogado até 2030 (índex nº 0013/16).

A ré não impugna a sua concepção, também reconhecendo que, em razão do contrato, assumiu a obrigação de pagamento das quantias cobradas pela parte autora e que deixou de realizar o pagamento a partir de abril de 2006.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Bom que se registre que, em razões de apelação, a requerida não volta a sustentar a suposta inexistência do débito anterior a outubro de 2020, que teria sido inserido no acordo assinado em 26/10/2020.

A controvérsia, neste caso, é tão somente em relação às razões lançadas no pedido reconventional, que, segundo a apelante, justificariam a revisão do contrato.

A narrativa da ré/reconvinte é insubsistente para a pretensão de revisão da cláusula contratual que prevê o pagamento de indenização, pelo arrendamento, nos valores estabelecidos pelas partes.

Confira-se o que dispõe a cláusula 9ª:

9 - A CONCESSIONÁRIA indenizará mensalmente, até o 10º dia útil do mês, o EMPRESÁRIO OPERADOR enquanto perdurar a suspensão do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PARA EMPRESÁRIO OPERADOR DE ESPAÇO EM ÁREA PÚBLICA, pela ocupação da UNIDADE CEDIDA a importância de R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos Reais) pelos meses de Junho a Novembro e a importância de R\$ 3.000,00 (Três mil reais) pelos meses de Dezembro a Maio.

A ré sustenta onerosidade excessiva decorrente dos desdobramentos da pandemia de COVID-19.

No entanto, o inadimplemento ocorre desde abril de 2006, sendo quase a totalidade do débito da Orla Rio referente ao período anterior ao surgimento dos primeiros casos de COVID-19 no Brasil.

A planilha de débito contempla o período abril de 2016 a março de 2021 (índex nº 0020)

(M)

Processo nº. 0081998-50.2021.8.19.0001



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

PLANILHA ALUGUÉIS VENCIDOS - QC 20 - setor 1 - ORLA RIO									
ATUALIZAÇÃO ATÉ 14.04.2021									
MÊS/ANO PERCENTUAL DE REALIZAÇÃO DE PAGAMENTO DE JUROS DE MOROSIDADE	ALUGUÉIS DEVIDOS	DATA DE VENCIMENTO	VALOR DE VENCIMENTO	VALOR DE JUROS DE MOROSIDADE	VALOR TOTAL DEVIDO	TEMPO DE INADIMPLÊNCIA (MÊS)	MOROSIDADE (1,4%)	VALOR PENCENSO DE JUROS DE MOROSIDADE (COW JUROS)	VALOR PENCENSO DE JUROS DE MOROSIDADE (COW JUROS)
ago/16	RS 5.409,70	14.05.2016	1.23415382	RS 6.679,80	59 meses	59 %		RS 10.615,47	RS 10.615,47
ago/16	RS 5.409,70	14.06.2016	1.23415382	RS 6.679,80	58 meses	58 %		RS 10.345,71	RS 10.345,71
ago/16	RS 5.409,09	14.07.2016	1.23415382	RS 5.563,67	57 meses	57 %		RS 8.724,96	RS 8.724,96
ago/16	RS 5.409,09	14.08.2016	1.23415382	RS 5.563,67	56 meses	56 %		RS 8.679,32	RS 8.679,32
ago/16	RS 5.408,09	14.09.2016	1.23415382	RS 5.563,67	55 meses	55 %		RS 8.625,68	RS 8.625,68
ago/16	RS 5.408,09	14.10.2016	1.23415382	RS 5.563,67	54 meses	54 %		RS 8.569,05	RS 8.569,05
ago/16	RS 5.408,09	14.11.2016	1.23415382	RS 5.563,67	53 meses	53 %		RS 8.512,41	RS 8.512,41
ago/16	RS 5.408,09	14.12.2016	1.23415382	RS 5.563,67	52 meses	52 %		RS 8.456,77	RS 8.456,77
ago/16	RS 5.407,79	14.01.2017	1.23415392	RS 6.679,40	51 meses	51 %		RS 10.191,36	RS 10.191,36
ago/17	RS 5.407,79	14.02.2017	1.15794244	RS 6.601,42	50 meses	50 %		RS 9.706,18	RS 9.706,18
ago/17	RS 5.701,10	14.03.2017	1.15794244	RS 6.601,54	49 meses	49 %		RS 9.636,29	RS 9.636,29
ago/17	RS 5.701,10	14.04.2017	1.15794244	RS 6.601,54	48 meses	48 %		RS 9.770,28	RS 9.770,28
ago/17	RS 5.701,10	14.05.2017	1.15794244	RS 6.601,54	47 meses	47 %		RS 9.704,29	RS 9.704,29
ago/17	RS 5.701,10	14.06.2017	1.15794244	RS 6.601,54	46 meses	46 %		RS 9.638,34	RS 9.638,34
ago/17	RS 4.730,92	14.07.2017	1.15794244	RS 5.501,29	45 meses	45 %		RS 7.076,67	RS 7.076,67
ago/17	RS 4.730,92	14.08.2017	1.15794244	RS 5.501,29	44 meses	44 %		RS 7.021,65	RS 7.021,65
ago/17	RS 4.730,92	14.09.2017	1.15794244	RS 5.501,29	43 meses	43 %		RS 7.066,04	RS 7.066,04
ago/17	RS 4.730,92	14.10.2017	1.15794244	RS 5.501,29	42 meses	42 %		RS 7.011,83	RS 7.011,83
ago/17	RS 4.730,92	14.11.2017	1.15794244	RS 5.501,29	41 meses	41 %		RS 7.056,81	RS 7.056,81
ago/17	RS 4.730,92	14.12.2017	1.15794244	RS 5.501,29	40 meses	40 %		RS 7.001,80	RS 7.001,80
ago/17	RS 5.701,10	14.01.2018	1.15794244	RS 6.601,54	39 meses	39 %		RS 9.176,14	RS 9.176,14
ago/18	RS 5.701,10	14.02.2018	1.12489734	RS 6.413,15	38 meses	38 %		RS 8.930,15	RS 8.930,15
ago/18	RS 5.617,95	14.03.2018	1.12489734	RS 6.319,62	37 meses	37 %		RS 8.607,88	RS 8.607,88
ago/18	RS 5.617,95	14.04.2018	1.12489734	RS 6.319,62	36 meses	36 %		RS 8.594,68	RS 8.594,68
ago/18	RS 5.617,95	14.05.2018	1.12489734	RS 6.319,62	35 meses	35 %		RS 8.531,49	RS 8.531,49
ago/18	RS 5.617,95	14.06.2018	1.12489734	RS 6.319,62	34 meses	34 %		RS 8.468,29	RS 8.468,29
ago/18	RS 4.681,81	14.07.2018	1.12489734	RS 5.266,33	33 meses	33 %		RS 7.004,21	RS 7.004,21
ago/18	RS 4.681,81	14.08.2018	1.12489734	RS 5.266,33	32 meses	32 %		RS 6.993,36	RS 6.993,36
ago/18	RS 4.681,81	14.09.2018	1.12489734	RS 5.266,33	31 meses	31 %		RS 6.989,89	RS 6.989,89
ago/18	RS 4.681,81	14.10.2018	1.12489734	RS 5.266,33	30 meses	30 %		RS 6.946,23	RS 6.946,23
ago/18	RS 4.681,81	14.11.2018	1.12489734	RS 5.266,33	29 meses	29 %		RS 6.795,57	RS 6.795,57
ago/18	RS 4.681,81	14.12.2018	1.12489734	RS 5.266,33	28 meses	28 %		RS 6.740,80	RS 6.740,80
ago/18	RS 5.617,95	14.01.2019	1.12489734	RS 6.319,62	27 meses	27 %		RS 6.025,92	RS 6.025,92
ago/19	RS 5.617,95	14.02.2019	1.08307279	RS 6.084,65	26 meses	26 %		RS 7.666,66	RS 7.666,66
ago/19	RS 6.045,79	14.03.2019	1.08307279	RS 6.548,03	25 meses	25 %		RS 8.105,04	RS 8.105,04
ago/19	RS 6.045,79	14.04.2019	1.08307279	RS 6.548,03	24 meses	24 %		RS 8.119,56	RS 8.119,56
ago/19	RS 6.045,79	14.05.2019	1.08307279	RS 6.548,03	23 meses	23 %		RS 8.054,08	RS 8.054,08
ago/19	RS 6.045,79	14.06.2019	1.08307279	RS 6.548,03	22 meses	22 %		RS 7.988,60	RS 7.988,60
ago/19	RS 5.038,14	14.07.2019	1.08307279	RS 4.956,67	21 meses	21 %		RS 6.602,67	RS 6.602,67
ago/19	RS 5.038,14	14.08.2019	1.08307279	RS 4.956,67	20 meses	20 %		RS 6.548,00	RS 6.548,00
ago/19	RS 5.038,14	14.09.2019	1.08307279	RS 4.956,67	19 meses	19 %		RS 6.493,43	RS 6.493,43
ago/19	RS 5.038,14	14.10.2019	1.08307279	RS 4.956,67	18 meses	18 %		RS 6.438,67	RS 6.438,67
ago/19	RS 5.038,14	14.11.2019	1.08307279	RS 4.956,67	17 meses	17 %		RS 6.384,30	RS 6.384,30
ago/19	RS 5.038,14	14.12.2019	1.08307279	RS 4.956,67	16 meses	16 %		RS 6.329,74	RS 6.329,74
ago/20	RS 6.045,79	14.01.2020	1.04227949	RS 6.946,03	15 meses	15 %		RS 7.538,23	RS 7.538,23
ago/20	RS 6.045,79	14.02.2020	1.04227949	RS 6.946,03	14 meses	14 %		RS 7.187,08	RS 7.187,08
ago/20	RS 6.045,79	14.03.2020	1.04227949	RS 6.946,03	13 meses	13 %		RS 7.007,53	RS 7.007,53
ago/20	RS 6.045,79	14.04.2020	1.04227949	RS 6.946,03	12 meses	12 %		RS 7.348,23	RS 7.348,23
ago/20	RS 6.045,79	14.05.2020	1.04227949	RS 6.946,03	11 meses	11 %		RS 7.472,89	RS 7.472,89
ago/20	RS 6.045,79	14.06.2020	1.04227949	RS 6.946,03	10 meses	10 %		RS 7.405,36	RS 7.405,36
ago/20	RS 5.382,49	14.07.2020	1.04227949	RS 5.610,26	09 meses	09 %		RS 6.115,58	RS 6.115,58
ago/20	RS 5.382,49	14.08.2020	1.04227949	RS 5.610,26	08 meses	08 %		RS 6.070,68	RS 6.070,68
ago/20	RS 5.382,49	14.09.2020	1.04227949	RS 5.610,26	07 meses	07 %		RS 6.022,48	RS 6.022,48
ago/20	RS 5.382,49	14.10.2020	1.04227949	RS 5.610,26	06 meses	06 %		RS 5.946,88	RS 5.946,88
ago/20	RS 5.382,49	14.11.2020	1.04227949	RS 5.610,26	05 meses	05 %		RS 5.990,77	RS 5.990,77
ago/20	RS 5.382,49	14.12.2020	1.04227949	RS 5.610,26	04 meses	04 %		RS 5.934,67	RS 5.934,67
ago/20	RS 6.499,25	14.03.2021	1.04227949	RS 6.732,33	03 meses	03 %		RS 6.934,30	RS 6.934,30
ago/21	RS 6.499,25	14.04.2021	-----	RS 6.499,25	02 meses	02 %		RS 6.598,43	RS 6.598,43
ago/21	RS 7.037,01	14.05.2021	-----	RS 7.037,01	01 mês	01 %		RS 7.107,38	RS 7.107,38
ago/21	RS 7.037,01	14.06.2021	-----	RS 7.037,01	-----	-----		RS 7.037,01	RS 7.037,01
SUBTOTAL									RS 466.812,93
Multa 2%									RS 9.336,26
Honorários									RS 47.614,92
sucumbenciais (10%)									RS 47.614,92
TOTAL									RS 523.784,11

No que se refere ao período em que, de fato, houve isolamento social, por determinação das autoridades de vigilância sanitária, caberia à ré reconvinde fazer prova da redução de seu lucro, o que, com efeito, não ocorreu.

Ora, a Orla Rio não atua diretamente na exploração dos quiosques, mas repassa tal direito a terceiro que lá desenvolve as suas atividades comerciais, não prosperando, a princípio, a tese de que teve prejuízo por fato imprevisível (caso fortuito e força maior).

Quanto ao alegado desequilíbrio econômico-financeiro, que seria decorrente da necessidade de custeio das taxas municipais e conservação do quiosque, também não vislumbro assistir razão à recorrente.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

A uma porque não há nos autos elementos que comprovem tratar-se de situação nova, posterior à assunção da obrigação de pagamento da indenização (valor do arrendamento) junto à detentora do direito de uso e exploração da área em espaço público (quiosque).

Ao celebrar o negócio de arrendamento, com a requisição do Quiosque para repasse a terceiros, a Orla Rio aceitou os termos e as condições estabelecidas no contrato, ficando ciente de que o pagamento das taxas municipais seria de sua responsabilidade.

A duas, porque a apelante não faz prova de que as despesas com manutenção e conservação da unidade cedida sejam elevadas, comprometendo parte significativa do lucro auferido com o aluguel pago pelo terceiro que explora o quiosque.

Cumpra salientar que a planilha elaborada na contestação revela o montante que, em 2021, a Orla Rio recebeu de alugueres do quiosque, não sendo deficitária a situação financeira, em relação ao contrato objeto da lide (índice nº 0052):

	RECEBIMENTO	ARRENDAMENTO	RECEITA ORLA RIO
JANEIRO	R\$ 12.529,20	R\$ 7.037,01	R\$ 5.492,19
FEVEREIRO	R\$ 12.529,20	R\$ 7.037,01	R\$ 5.492,19
MARÇO	R\$ 12.529,20	R\$ 7.037,01	R\$ 5.492,19
ABRIL	R\$ 10.485,10	R\$ 7.037,01	R\$ 3.448,09
MAIO	R\$ 10.485,10	R\$ 7.037,01	R\$ 3.448,09
JUNHO	R\$ 10.485,10	R\$ 5.382,69	R\$ 5.102,41
JULHO	R\$ 10.485,10	R\$ 5.382,69	R\$ 5.102,41
AGOSTO	R\$ 10.485,10	R\$ 5.382,69	R\$ 5.102,41
SETEMBRO	R\$ 10.485,10	R\$ 5.382,69	R\$ 5.102,41
OUTUBRO	R\$ 10.485,10	R\$ 5.382,69	R\$ 5.102,41
NOVEMBRO	R\$ 10.485,10	R\$ 5.382,69	R\$ 5.102,41
DEZEMBRO	R\$ 12.529,20	R\$ 7.037,01	R\$ 5.492,19
TOTAL ANUAL	R\$ 133.997,60	R\$ 74.518,20	R\$ 59.479,40
		56%	44%

Não evidenciada, portanto, a onerosidade excessiva alegada pela Orla Rio, recorrente, tampouco o desequilíbrio econômico do contrato a ensejar o pedido de sua revisão.”

(M)

Processo nº. 0081998-50.2021.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)



Não vislumbro, dessa forma, omissão, contradição, obscuridade ou erro material no julgado a justificar o provimento dos embargos declaratórios.

É nítido o propósito de rediscutir a matéria já apreciada e julgada por este Tribunal, o que não é admitido por meio dos embargos de declaração.

No que tange ao prequestionamento, a embargante assevera a ausência de manifestação quanto aos dispositivos constitucionais e legais tidos por violados, sendo eles: Art. 5º, LIV da CRFB/88; Art. 489, §1º, inciso, I, II, IV do CPC, além dos precedentes do STJ e do STF.

Mostra-se importante salientar, no entanto, que, para fins de prequestionamento, não há obrigatoriedade de enfrentamento de todos os dispositivos legais expostos pelas partes, desde que o órgão julgador se convença acerca dos fundamentos necessários para a solução da lide.

Neste sentido a lição de FREDIE DIDIER JR E LEONARDO CARNEIRO DA CUNHA (In Curso de direito processual civil: o processo civil nos tribunais, recursos, ações de competência originária de tribunal e *querela nullitatis*, incidentes de competência originária de tribunal - 13ª ed. reform. - Salvador: Ed, JusPodivm,2016, pág. 283):

“Diz-se, então, que há pré-questionamento quando a matéria foi efetivamente examinada no acórdão ou na decisão que julgou a causa em última instância ou única instância. Não é necessário que haja expressa menção ao número do artigo ou do dispositivo legal; basta que a matéria contida no dispositivo tenha sido objeto de debate e julgamento pela decisão”.

Registre-se que os precedentes jurisprudenciais invocados pela apelante, em suas razões recursais, além de não possuírem caráter vinculante, foram prolatados em casos específicos, onde se apurou diminuição da receita decorrente da pandemia de COVID-19, autorizando-se a revisão do contrato, o que não ocorreu no caso em análise.

Diante do exposto, conduzo meu voto no sentido de conhecer dos embargos declaratórios e NEGAR-LHES PROVIMENTO, na forma acima exposta.

Rio de Janeiro, na data do julgamento.

(M)

Processo nº. 0081998-50.2021.8.19.0001





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)



Desembargadora MARIA CELESTE P.C. JATAHY
Relatora

(M)

Processo nº. 0081998-50.2021.8.19.0001

10

