

# TJ-RJ anula sentença que ordenou despejo de cinema de rua carioca

13/02/2023

Como a Covid-19 impediu o funcionamento de estabelecimentos culturais por diversos meses, a queda de receitas de tais empresas foi um fato excepcional, que tem de ser levado em conta nos contratos que elas tinham para a manutenção de suas atividades.

Reprodução



Estação Net Rio é um tradicional cinema de rua da capital fluminense  
Reprodução

Com esse entendimento, a 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro anulou sentença que ordenou o despejo do cinema de rua Estação Net Rio, localizado no bairro de Botafogo, Zona Sul da capital fluminense. Os desembargadores também determinaram que seja feita perícia para verificar a dívida atualizada do Grupo Estação em relação aos meses de aluguéis não pagos.

O despejo foi determinado pela 27ª Vara Cível do Rio em outubro de 2021, devido ao atraso no pagamento de aluguéis ao grupo econômico responsável pelo Kinoplex — a maior rede de cinemas totalmente nacional.

O Estação Net Rio começou a ficar inadimplente no início da epidemia da Covid-19, em março de 2020. No momento do ajuizamento da ação, o débito total com o locador era de aproximadamente R\$ 860 mil.

Em abril do ano passado, o desembargador do TJ-RJ Caetano Ernesto da Fonseca Costa [suspendeu](#) o despejo do cinema por considerar que os aluguéis vinham sendo pagos.

No julgamento de mérito da apelação, Costa, o relator do caso, afirmou que o Grupo Estação fez depósito judicial de R\$ 600 mil, vem pagando os aluguéis mensais e pediu a revisão da dívida. Para o magistrado, diante do depósito de parte substancial do débito, é necessário permitir a revisão do contrato de locação durante a epidemia.

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

Esse desequilíbrio, disse ele, não foi considerado pela 27ª Vara Cível ao ordenar o despejo do Grupo Estação. O mais razoável, conforme Costa, é promover a avaliação técnica da justa remuneração que haveria de ser paga por cada mês da epidemia a partir de março de 2020.



Dessa maneira, afirmou o magistrado, a prova pericial é essencial para saber se houve descumprimento ou não das cláusulas do contrato de locação, especialmente quanto ao pagamento do aluguel, observados a mutualidade e o equilíbrio do que foi pactuado no período.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 0277378-45.2020.8.19.0001**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-fev-13/tj-rj-anula-sentenca-ordenou-despejo-cinema-rua-carioca/>