

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1030939-39.2019.8.26.0564**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **Julio Sabino Junior**
 Requerido: **Sergio Vieira de Melo**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Kaedei**

Vistos.

JÚLIO SABINO JÚNIOR move a presente ação de despejo cumulada com cobrança de alugueis em face de **SÉRGIO VIEIRA DE MELO**. Alega haver celebrado com o réu contrato de locação comercial, tendo sido avençado um desconto nos primeiros meses, por força de benfeitorias que seriam realizadas pelo locatário. Afirma que o réu, no entanto, quitou alugueis e respectivos encargos com atraso. Aduz que o ultimo pagamento ocorreu em 29 de outubro de 2019, relativo ao aluguel vencido em agosto de 2019, sem os devidos acréscimos.

Pleiteou a procedência da ação para que seja decretado o despejo do réu, bem como para que seja ele condenado ao pagamento dos alugueis, encargos locatícios vencidos e despesas ordinárias até a data da efetiva entrega das chaves, bem como dos honorários advocatícios pactuados.

Indeferido o pedido de despejo liminar.

Citado, o réu ofertou contestação pugnando pela improcedência da ação. Arguiu, em síntese, que quitou todas as prestações da locação e que os atrasos decorreram da crise financeira acarretada pela existência de obra pública em frente ao comércio e pela pandemia do COVID-19. O réu, ainda, reconviu ao pedido, pleiteando a revisão dos alugueis, em razão de tais fatos extraordinários.

Houve réplica.

É o relatório. Fundamento e Decido

Conheço diretamente da demanda, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que as alegações controvertidas encontram-se elucidadas pela prova documental, sendo desnecessária a dilação probatória.

1030939-39.2019.8.26.0564 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Inicialmente, acolho a impugnação à gratuidade processual, deferida ao autor. Com efeito, o autor omitiu a informação de que exerce atividade empresária, prestando serviços de guincho, da qual presume-se que auferir rendimentos (pg. 72). Conquanto alegue haver encerrado as atividades, essa informação não consta da ficha cadastral. Ainda, o autor admite que recebeu algumas parcelas do aluguel, ainda que com atraso. Assim, revogo o benefício da gratuidade processual deferida ao autor. **Anote-se a z. Serventia.**

Ainda, indefiro os benefícios da justiça gratuita à parte ré. Com efeito, o requerido é empresário e firmou contrato de locação comercial, obrigando-se ao pagamento de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais, a revelar que possui meios de arcar com as custas processuais.

Destarte, as partes deverão recolher as custas processuais respectivas, sob pena de inscrição em dívida ativa.

No mérito, **é parcialmente procedente o pedido principal, e improcedente o pedido reconvenicional.**

Trata-se de ação de despejo fundada em impropriedade contratual.

De acordo com o conjunto probatório acostados aos presentes autos, as partes, em 21 de fevereiro de 2019, firmaram contrato de locação comercial do galpão comercial nº. 2710 situado na Rua dos Vianas, nesta cidade de São Bernardo do Campo, no valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), pelo prazo de 48 meses (pgs. 14/19).

Observa-se, ainda, que foi concedido um desconto de R\$ 1.000,00 (mil reais) nos seis primeiros meses de aluguel. Além disso, no primeiro mês de vigência do contrato, o locatário estaria isento do pagamento da locação.

O réu, em sua contestação, admite o inadimplemento parcial dos alugueis e respectivos encargos, contudo, alega que somente deixou de pagar em dia em razão da obra pública iniciada em frente ao seu ponto comercial, e também pela superveniência da pandemia do COVID-19, ambos desencadeadores da queda abrupta do faturamento.

Em que pese a obra pública no logradouro do imóvel onde o réu exerce suas atividades, verifica-se que a realização das obras foram amplamente divulgadas muito tempo antes de as partes firmarem o contrato (pgs. 99/102), sendo, portanto, de conhecimento do locatário, que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

assumiu, nesse caso, o risco, inerente à atividade empresarial.

Por outro lado, a pandemia do COVID-19 não é também justificativa plausível para o inadimplemento, já que a mora, no caso, já vinha desde o ano de 2019.

Confira-se, nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO DE QUIOSQUE EM HIPERMERCADO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA LIMINAR. DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO PARA DESOCUPAÇÃO SOB O FUNDAMENTO DA PANDEMIA DA COVID-19 E OS IMPACTOS ECONÔMICOS PROVOCADOS PELO INADIMPLEMENTO. IMPOSSIBILIDADE, NO CASO, JÁ QUE A FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS É ANTERIOR À PANDEMIA. HIPÓTESE DE RECONHECIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 59, §1º, IX, DA LEI Nº 8.245/1991. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO. No caso em julgamento, os fundamentos jurídicos utilizados pela Magistrada de primeiro grau para indeferir o pedido de tutela liminar de desocupação do quiosque pela falta de pagamento do aluguel com amparo na pandemia da COVID-19 e os impactos econômicos causados pelo inadimplemento não podem prevalecer. Isso porque a falta de pagamento dos locativos é anterior à grave crise abordada, sendo forçoso, assim, reconhecer que, na realidade, a mora já se encontrava instalada muito antes dos efeitos da pandemia. Logo, possível o deferimento da tutela liminar, pois estão presentes os requisitos do art. 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91." (TJSP; Agravo de Instrumento 2113198-83.2020.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 16/06/2020; Data de Registro: 16/06/2020)

Não obstante, conforme disposto no artigo 62, II, da Lei nº. 8.245/91, o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial.

Conquanto tenha o locatário efetuado os depósitos fora dos autos (pgs. 74/78), a purgação da mora não se implementou, pois, no curso desta ação, o réu não promoveu o pagamento dos locativos dentro de seus respectivos vencimentos. Ainda, pagou os aluguéis sempre com atraso e em valor abaixo daquele devido. A impontualidade do réu, no caso, portanto, é recorrente, e o locador, conquanto possa eventualmente aceitar o pagamento com atraso, já que se tratam de direitos patrimoniais disponíveis, não é obrigado a tolerar essa situação indefinidamente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Deveras, os recibos de pg. 20 e os demonstrativos de pagamentos de pgs. 74/78 demonstram que os pagamentos, excetuado a primeira prestação, sempre ocorreram de forma extemporânea, sem que o requerido incluísse no montante os encargos da mora.

Extrai-se, ainda, dos autos, a insuficiência dos depósitos, já que o valor mensal da locação é de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), de acordo com a cláusula 2ª do contrato celebrado entre as partes, sendo que o desconto de R\$ 1.000,00 (mil reais) foi concedido apenas nos seis primeiros meses de aluguel (cláusula 3ª - pg. 16).

Portanto, como os depósitos dos saldos inadimplidos são insuficientes para purgar a mora, não restou cumprido o disposto no artigo 62, inciso II, da Lei nº. 8.245/91, de modo que a decretação do despejo, com fulcro no artigo 9º, incisos II e III, da Lei nº. 8.245/91, é medida de rigor.

Frise-se que, em se tratando de despejo por locação comercial, que não possui relação com moradia ou isolamento social, ainda mais por débitos anteriores ao início da pandemia do Covid-10, descabe-se falar em suspensão da ordem de despejo.

Veja ainda, nesse sentido, que a Lei 14.010/20, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), teve suas disposições referentes às locações de imóveis urbanos vetadas.

Confira-se, a propósito:

"Agravo de instrumento. Despejo por falta de pagamento. Pedido de suspensão da ordem de despejo e recolhimento do mandado em virtude da crise sanitária provocada pela doença Covid-19. Locação comercial, cuja natureza não guarda relação com a necessidade de moradia e isolamento social. Débito anterior ao decreto da pandemia. Despejo mantido. Recurso desprovido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2070126-46.2020.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/06/2020; Data de Registro: 16/06/2020)

Ainda, a parte ré deverá ser responsabilizada pelo pagamento do aluguel com vencimento em setembro de 2019, pois no comprovante de pg. 74 consta como beneficiário terceiro estranho à lide. Também são devidos R\$ 5.500,00 (cinco mil reais) mensais referentes aos alugueis vencidos a partir de outubro de 2019, até a efetiva entrega das chaves. Nesse último caso, devem ser descontados os depósitos realizados, ainda que em valor menor do que o devido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A garantia locatícia deverá servir para abater o saldo devedor e devolvida o remanescente ao réu, com os acréscimos legais, se houver.

Por outro lado, a prévia fixação no contrato de verba honorária advocatícia a ser suportada pelo devedor, para o caso de intervenção de advogado na recuperação do crédito, não subsiste.

O princípio informador da disposição contratual em questão é o da causalidade, no sentido da necessidade da propositura de ação judicial para haver a satisfação da dívida. A remuneração do profissional do direito advém dos encargos de sucumbência, quando o trabalho é desenvolvido em juízo, num devido processo legal, e ao juiz compete privativamente fixá-la conforme os ditames contidos no artigo 85 do Código de Processo Civil.

A estipulação contratual de honorários advocatícios em razão do inadimplemento, além de não conter amparo legal, consagra o denominado “bis in idem”, já que ao final da demanda, a parte sucumbente inevitavelmente arcará com tais honorários.

Neste sentido, confira-se:

"EMBARGOS À EXECUÇÃO - Execução de título extrajudicial (termo de confissão de dívida) – Inadmissibilidade da cobrança de honorários de sucumbência fixados no contrato pelas partes – Cumpre ao Juiz o arbitramento dos honorários sucumbenciais, de acordo com as disposições legais específicas, segundo os critérios do artigo 20 do Código de Processo Civil – Verba que deve ser excluída do cálculo executado – Sentença mantida – Recurso não provido." (TJSP; Apelação Cível 0046149-03.2012.8.26.0562; Relator (a): Denise Andréa Martins Retamero; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2016; Data de Registro: 30/08/2016)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de Título Extrajudicial – Instrumento Particular de Confissão de Dívida – Determinação para exclusão dos honorários advocatícios contratados do cálculo do débito – Inconformismo – Inadmissibilidade da cobrança – Arbitramento que cabe ao magistrado, nos termos do art.85 do atual Código de Processo Civil – Verba honorária que deve ser excluída do cálculo executado – Decisão mantida – recurso não provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2061614-79.2017.8.26.0000; Relator (a): Heraldo de Oliveira; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2017; Data de Registro: 30/06/2017)

Assim, sendo defeso às partes dispor acerca de honorários de sucumbência judiciais, de rigor sua exclusão dos cálculos da parte autora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por força da parcial procedência do pedido principal, mediante o deferimento da ordem de despejo, a reconvenção deve ser julgada improcedente. Isso porque, reconhecida a impontualidade dos locativos por parte do locatário, em período anterior ao impacto provocado pela pandemia do Novo Coronavírus, resta configurada a justa causa para a rescisão do contrato, nos termos do artigo 9º, incisos II e III, da Lei nº. 8.245/91. Desta forma, extinto o contrato, resta frustrado o pleito revisional, porquanto não pode alegar o fato extraordinário aquele que já se encontrava inadimplente muito antes de sua ocorrência.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** o pedido deduzido pela parte autora, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para, antecipando em sentença os efeitos da tutela, decretar o despejo de **SÉRGIO VIEIRA DE MELO**, assinalando-lhe o prazo de 30 (trinta dias) para a desocupação voluntária do imóvel, sob pena de expedição de mandado de despejo, o qual desde já autorizo a emissão. Fica autorizado o depósito das chaves em cartório. Ainda, condeno o réu ao pagamento do aluguel e respectivos encargos locatícios vencido em setembro de 2019, e a complementação referentes ao locativos vencido a partir de outubro de 2019, além daqueles que vierem a se vencer no curso da demanda e não forem adimplidos, até o cumprimento da ordem de despejo. Todos os valores devem ser corrigidos monetariamente, segundo a Tabela Prática de Atualização de Débito Judiciais do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, a contar de cada vencimento.

E, ainda, julgo **IMPROCEDENTE** o pedido reconvenicional, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em virtude da sucumbência mínima do autor-reconvindo, o réu-reconvinte deverá arcar, nas duas demandas, com o pagamento das custas e das despesas processuais, assim como com os honorários advocatícios da parte adversa, arbitrados, os últimos, em 10% sobre o valor total da condenação devidamente atualizado, que melhor representa o proveito econômico obtido.

P.I.C.

São Bernardo do Campo, 22 de junho de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**