



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 615/617, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6076, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP3CV@TJSP.JUS.BR

CONCLUSÃO

Em 22 de junho de 2020 faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Christopher Alexander Roisin. Eu _____ (Escrevente Judiciário), subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **1030470-90.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Nialva Vieira Montagnini**
 Requerido: **Arnaldo Oliveira Santos**

Prioridade Idoso

Vistos.

NIALVA VIEIRA MONTAGNINI propôs(useram) **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO** contra **ARNALDO OLIVEIRA SANTOS**, qualificados, alegando, em síntese, que vigora entre as partes contrato de locação para fins comerciais, por prazo indeterminado. Afirma que a partir do ano de 2016, o réu passou a efetuar o pagamento dos aluguéis em valores parciais, deixando de adimplir também os encargos locatícios. Sustenta débito na quantia de R\$ 192.634,93 relativos aos anos 2016 a 2020. Pretende a desocupação do imóvel, bem como a cobrança dos aluguéis e encargos locatícios não pagos. Com a inicial vieram os documentos (fls. 07/27).

O pedido de tutela de urgência foi deferido, ordenando-se o depósito da caução (fls. 53). A autora ofertou a caução (fls. 31/32), que foi rejeitada (fl.33). Cumprindo-se o depósito da caução (fls. 34/42).

Citado o réu por seu comparecimento espontâneo, ofertou resposta na forma de contestação (fls. 59/63), acompanhada de documentos (fls. 64/67),

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

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 615/617, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6076, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP3CV@TJSP.JUS.BR

aduzindo, em síntese, que diante da pandemia do Covid-19 se viu com dificuldades financeiras, tendo em vista que a quarentena impediu o normal funcionamento das atividades comerciais. Confessa ter pago os aluguéis de forma parcial. Sustenta que o cumprimento de sua obrigação se tornou excessivamente oneroso, na qual afirma a presença dos quesitos para a aplicabilidade da teoria da imprevisão. Pretendeu a revogação da liminar com base na PL 1.179/2020.

Indeferiu-se o pedido de revogação da liminar (fl. 68).

Houve réplica (fls. 70/73).

É O RELATÓRIO.**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O processo em questão comporta o julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, haja vista que a questão controvertida nos autos é meramente de direito, mostrando-se, por outro lado, suficiente a prova documental produzida, para dirimir as questões de fato suscitadas, de modo que desnecessário se faz designar audiência de instrução e julgamento para a produção de novas provas.

Ademais, o Excelso Supremo Tribunal Federal já de há muito se posicionou no sentido de que a necessidade de produção de prova em audiência há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos da causa estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado (RTJ 115/789).

As provas produzidas nos autos não necessitam de outras para o justo deslinde da questão, nem deixam margem de dúvida. Por outro lado, "o julgamento antecipado da lide, por si só, não caracteriza cerceamento de defesa, já que cabe ao magistrado apreciar livremente as provas dos autos, indeferindo aquelas que considere inúteis ou meramente protelatórias" (STJ.- 3ª Turma, Resp 251.038/SP, j. 18.02.2003 , Rel. Min. Castro Filho).

Sobre o tema, já se manifestou inúmeras vezes o Colendo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 615/617, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6076, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP3CV@TJSP.JUS.BR

Superior Tribunal de Justiça, no exercício de sua competência constitucional de Corte uniformizadora da interpretação de lei federal:

“AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO MONITÓRIA - CHEQUES PRESCRITOS - PRODUÇÃO DE PROVA - CERCEAMENTO DE DEFESA - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - CAUSA DEBENDI - PROVA - DESNECESSIDADE - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO. I - Sendo o magistrado o destinatário da prova, e a ele cabe decidir sobre o necessário à formação do próprio convencimento. Desse modo, a apuração da suficiência dos elementos probatórios que justificaram o indeferimento do pedido de produção de provas demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ. II - O Acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que é desnecessário que o credor comprove a causa debendi do cheque prescrito que instrui a ação monitória. III - O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. Agravo Regimental improvido. (AgRg no Ag 1376537/SC, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 17/03/2011, DJe 30/03/2011).

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESOLUÇÃO DE CONTRATO. INEXECUÇÃO NÃO DEMONSTRADA. PROVA NÃO PRODUZIDA. DESNECESSIDADE. LIVRE CONVENCIMENTO DO JUIZ. CERCEAMENTO DE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 615/617, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6076, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP3CV@TJSP.JUS.BR

DEFESA. SÚMULA 07/STJ. 1. Não configura o cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção de prova testemunhal ou pericial requerida. Hão de ser levados em consideração o princípio da livre admissibilidade da prova e do livre convencimento do juiz, que, nos termos do art. 130 do Código de Processo Civil, permitem ao julgador determinar as provas que entende necessárias à instrução do processo, bem como o indeferimento daquelas que considerar inúteis ou protelatórias. Revisão vedada pela Súmula 7 do STJ. 2. Tendo a Corte de origem firmado a compreensão no sentido de que existiriam nos autos provas suficientes para o deslinde da controvérsia, rever tal posicionamento demandaria o reexame do conjunto probatório dos autos. Incidência da Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental não provido.” (AgRg no Ag 1350955/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/10/2011, DJe 04/11/2011).

“PROCESSUAL CIVIL.
 EMBARGOS Á EXECUÇÃO DE TÍTULO CAMBIAL.
 JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE.
 INDEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA
 CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CARACTERIZADO.
 I - Para que se tenha por caracterizado o cerceamento de defesa, em decorrência do indeferimento de pedido de produção de prova, faz-se necessário que, confrontada a prova requerida com os demais elementos de convicção carreados aos autos, essa não só apresente capacidade potencial de demonstrar o fato alegado, como também o conhecimento desse fato se mostre indispensável à solução da controvérsia, sem o que fica legitimado o julgamento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 615/617, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6076, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP3CV@TJSP.JUS.BR

antecipado da lide, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil.” (STJ-SP- 3 a Turma, Resp 251.038 - Edcl no AgRg , Rel. Min. Castro Filho)

“PROCESSO CIVIL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INEXISTÊNCIA - RECURSO DESPROVIDO - Afigurando-se irrelevante à solução da controvérsia a produção da prova requerida, não se configura o alegado cerceamento de defesa.” (STJ - AGA 228.946 - SP - 4ª Turma - Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira - DJU 23.10.2000 - p.143). No mesmo sentido: AgRg no AREsp 1.549/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/09/2011, DJe 23/09/2011; e AgRg no Ag 1308476/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14/06/2011, DJe 20/06/2011.

A mesma orientação é afirmada pelo Egrégio Tribunal de Justiça Paulista:

"O Juiz somente está obrigado a abrir a fase instrutória se, para o seu convencimento, permaneceram os fatos controvertidos, pertinentes e relevantes, passíveis de prova testemunhal ou pericial" (JUTACSP - Lex 140/285, Rel. Des. Boris Kauffman), o que inoocorre no caso concreto.

No mérito, o pedido é procedente.

Inicialmente, observo que as restrições decorrentes das ações estatais de combate à pandemia, bem como a crise mundial afetam igualmente ambas as partes, não podendo a autora ser tolhida dos recebimentos dos aluguéis que tem como sua justa e legítima fonte de renda.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 615/617, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6076, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP3CV@TJSP.JUS.BR

Além disso, alega a autora que não houve pagamento integral dos locativos vencidos desde abril de 2017, conforme demonstra na planilha de cálculo (fls. 7/9), o que desconstrói alegação do réu de que deixou de efetuar os pagamentos integrais por conta da pandemia.

Sobre o tema, a Egrégia Corte Bandeirante:

“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)

“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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 615/617, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6076, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP3CV@TJSP.JUS.BR

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.**” [g.n] (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)

O réu não impugnou os cálculos, limitando-se a discorrer sobre a teoria da imprevisão, juntando apenas alguns comprovantes de pagamentos parciais, ônus que lhe incumbia, nos termos do artigo 319, do Código Civil:

“Art. 319. O devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada.”

Os cálculos estão suficientemente demonstrados às fls. 07/09. Discordando deles, deveria ter apresentado os próprios, além disso a própria autora já deu a quitação ao réu (fl. 73), do débito no valor de R\$ 7.600,00, valores estes representados pelos comprovantes juntados com a contestação (fls. 64/67).

Assim, o débito que permanece é relativo aos meses de abril de 2017, bem como daqueles que se vencerem até a desocupação do imóvel nos termos do artigo 323, do Código de Processo Civil:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 615/617, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6076, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP3CV@TJSP.JUS.BR

“Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.”

Sem a entrega das chaves, não se pode desonerar o locatário de sua contraprestação, sobretudo porque a locadora acredita, antes de recebê-las, que o vínculo contratual permanece.

Resta a análise dos honorários advocatícios contratuais incluídos no pedido.

O exercício da faculdade de purgação da mora, para manter íntegra a relação contratual, depende do pagamento integral do débito atualizado, independentemente de cálculo, mas mediante depósito judicial, incluídos (art. 62, inc. II, da Lei nº 8.245/91): a) os aluguéis e acessórios da locação que venceram até a sua efetivação (depósito); b) as multas ou penalidades contratuais exigíveis; c) os juros de mora; d) as custas e honorários advocatícios do patrono do locador, fixados em 10% (dez por cento) sobre o montante devido, se o contrato não constar disposição diversa – aplicável apenas nesta fase, neste sentido, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“HONORÁRIOS DE

ADVOGADO - Ação de despejo por falta de pagamento -
Fixação para purga da mora - Prevalhecimento da disposição
contratual expressa sobre o percentual dos honorários
advocatícios - Artigo 62, II, "d", da Lei Federal n. 8245/91 -
Recurso improvido.” [g.n.] (Agravado de Instrumento n.
990102600386 - Indaiatuba - 26ª Câmara de Direito Privado
- Relator: Tarcísio Ferreira Vianna Cotrim - 25/08/2010 -
Unânime - 20778).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 615/617, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6076, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP3CV@TJSP.JUS.BR

Contudo, não purgada a mora, os honorários advocatícios a serem pagos, deixam de ter previsão contratual, passando ao regramento do Direito Processual Civil, nos termos do artigo 20, do Código de Processo Civil.

Neste sentido, a mesma Egrégia Corte Paulista:

“AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS - IPTU - Responsabilidade contratual do locatário - Possibilidade - Valores relativos a consumo de água e luz - Pretensão de condenação do locatário afastada pela r. sentença - Inclusão na liquidação - Impossibilidade - Honorários advocatícios contratuais - Cabimento somente até a purga da mora - A atribuição, ao locatário, da responsabilidade pelo pagamento do IPTU é possível mediante previsão expressa no contrato (art. 22, VIII, da Lei nº: 8.245/91) – Descabida a inclusão dos valores referentes ao consumo de água e luz em futura liquidação se, neste ponto, o pedido inaugural foi afastado pelo r. sentença - Superada a fase da purga da mora, incidem apenas os honorários advocatícios fixados em sentença - Apelo provido em parte.” (Apelação Sem Revisão n. 800281700 - 35ª Câmara do D.OITAVO Grupo (Ext. 2º TAC) - Relator: José Joaquim Marcondes Malerbi - 06/06/2005).

Diante do exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido de cobrança para: i) DECRETAR O DESPEJO da(o)(s) ré(u)(s) do imóvel localizado no Estado de São Paulo, Município de São Paulo, bairro Luz, na rua São Caetano, 643, CEP 01105-050, assinalando-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária (art. 63, §1º, alíneas a e b, Lei nº 8.245/91), contados a partir da notificação; e ii) CONDENAR a(o)(s) ré(u)(s) a pagar ao autor as contribuições pleiteadas na inicial, bem como aquelas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 6º ANDAR - SALAS Nº 615/617, CENTRO - CEP 01501-900, FONE: 2171-6076, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SP3CV@TJSP.JUS.BR

que se vencerem até a efetiva entrega das chaves, incidindo-se juros moratórios de 1% ao mês (art. 406, CC c/c art. 161, §1º, CTN) a contar do vencimento das parcelas inadimplidas (art. 397, CC), bem como correção monetária a partir da mesma data, tudo acrescido da multa contratual (art. 62, inc. II, b, Lei nº 8.245/91), com exclusão dos honorários advocatícios contratuais, tudo nos termos da fundamentação, descontando-se as parcelas pagas no curso da lide.

Findo o prazo para a desocupação voluntária, compra-se o disposto no artigo 65, da Lei nº 8.245, e 18 de outubro de 1991, autorizado o concurso policial e o arrombamento, aplicando-se o disposto nos parágrafos deste artigo no que couber. Disponibilizando a autora os meios necessários ao depósito e transporte.

Deixo de fixar valor para caução para a execução provisória, na medida em que não incide a segunda parte do caput artigo 64, da Lei de Locações na hipótese em tela.

O réu sucumbente, na medida da sucumbência mínima da autora, arcará ainda com as custas e despesas processuais (art. 82, §2º, CPC), bem como com honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da dívida, firme no disposto no artigo 85, §2º e §6º, do Código de Processo Civil, em razão da pouca complexidade da matéria, do curto tempo demandado para a ação.

Nada sendo requerido no prazo de trinta dias contados do trânsito em julgado, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 22 de junho de 2020.

Christopher Alexander Roisin

Juiz de Direito

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