

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**Processo Digital nº: **1013018-33.2020.8.26.0564**Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel (COVID-19)**

Requerente:

_____ e outros

Requerido:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

Trata-se de ação declaratória aforada por _____
 _____ e _____ em face de _____ em que alegam a celebração de contrato de locação comercial entre a ré e as duas primeiras autoras, pelo qual o terceiro autor responde solidariamente, que foi rescindido em decorrência das consequências econômicas decorrentes do surto de Covid-19.

Narram que foram afetados pelos decretos emitidos pelo poder público com o escopo de restrição de atividades, visto que sua atividade não esteve listada entre as consideradas essenciais. Diante desse quadro, emitiram notificação à ré dando conta da impossibilidade de manutenção da avença e do intento de desocupar do imóvel.

Destacam que o imóvel foi entregue em perfeito estado, fato reconhecido pela ré, e que, não obstante a desocupação no tempo afirmado em notificação, a ré emitiu cobranças referentes a período após a desocupação e à multa contratual.

Sustentam a inexigibilidade de multa, pois a rescisão se deu por motivos de força maior, e das parcelas de aluguel e encargos, pois cobradas após a desocupação do imóvel.

Requer a concessão de tutela de urgência, para que se determinar à ré a abstenção de seguir com as cobranças impugnadas, além de suspensão dos efeitos de protestos a elas vinculados, decretando-se, ao final, a procedência de seus pedidos.

1013018-33.2020.8.26.0564 - lauda 1

Decisão de fls. 157/158 deferiu tutela de urgência para abstenção de atos de



CEP 09606-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

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

cobrança e suspensão de efeitos de protesto, condicionado à prestação de caução, o que foi feito a fls. 163/164 e reconhecido como suficiente a fls. 169.

Devidamente citada, a ré apresentou defesa em forma de contestação, a apontar que o fiador é sócio fundador de banca de advocacia que auferir recursos consideráveis, a tornar inconteste a capacidade de adimplemento. Contesta, ainda, a assertiva de paralisação de suas atividades, visto que presta atendimentos de forma virtual.

Afirma que buscou por diversas vezes a composição a respeito dos valores devidos, e que não houve pagamento nem mesmo do aluguel proporcional até a entrega das chaves e que não há prova de queda de faturamento, por meio de balanços contábeis, fluxos de caixa, extratos bancários.

Apresentam cálculos referentes à cobrança proporcional de aluguéis até a entrega das chaves e pugnam pela decretação de improcedência dos pedidos.

Réplica a fls. 270/275, com documentos que, em tese, atestariam a queda de faturamento decorrente da crise sanitária.

Dispensada a produção de novas provas.

É O RELATÓRIO.

DECIDO.

O feito encontra-se em condições de julgamento nos termos do art. 355, inciso I do NCPC, porquanto desnecessária a dilação probatória.

A pretensão dos autores é improcedente.

Acertam os autores ao afirmarem a notoriedade das repercussões econômicas derivadas da crise sanitária que assolou o mundo.

No entanto, é certo que tais repercussões variam de acordo caso a caso. Por exemplo, um comerciante bem situado no comércio eletrônico sofreu muito menos que aquele que, não obstante no mesmo ramo de comércio, estava alheio ao universo das transações *on-line*.



CEP 09606-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**1013018-33.2020.8.26.0564 - lauda 2**

Em suma, a revisão contratual voltada à busca do equilíbrio entre os sinalagmas demanda prova de que uma das partes efetivamente tornou-se incapaz de adimplir suas obrigações em razão de motivos de força maior.

No caso dos autos, a pandemia de Covid-19 é um exemplo por excelência de evento imprevisível. Todavia, não há elementos a comprovar que deste evento imprevisível resultou, de fato, incapacidade para plena execução contratual.

Vale dizer que, nesse particular, os documentos de fls. 69/72 não demonstram a impossibilidade de pagamento por parte dos autores, mas, apenas, que houve desfazimento pontual de negócios celebrados com seus clientes.

A documentação que seria indispensável a comprovar a precariedade financeira diretamente ligada ao surto de Covid-19 não se aportou aos autos no momento oportuno, não se podendo invocar - como fizeram os autores ao pugnar pelo conhecimento de documentos juntados com a réplica - a previsão do art. 435, parágrafo único do CPC, aplicável à hipótese de documentação que se tornou conhecida, acessível ou disponível após a distribuição do pedido inicial, circunstância que não se verifica, visto que demonstrativos de fluxo de caixa, cópia de balanços contábeis ou extratos bancários estavam, por óbvio, disponíveis por ocasião em que o pedido foi ajuizado.

Ainda que assim não fosse, cumpre consignar que a declaração de faturamento trazida com a réplica é documento que carece da força probatória pretendida pelos autores, pois se trata de documentação elaborada de forma absolutamente unilateral.

Conclui-se, portanto, a ausência de elementos a comprovar que o não pagamento da multa contratual tem origem em precariedade financeira vinculada a eventos de força maior, devendo-se privilegiar a avença entabulada entre as partes, sem razões para revisão.

Quanto à data em que se encerrou a relação contratual, tem-se do termo de vistoria firmado pelas partes (fls. 90/91) que a desocupação ocorreu em 01/05/2020, devido, por consequência, o valor dos aluguéis proporcionais até a entrega do imóvel, nos termos apontados em defesa (fls. 243), ausentes a comprovação de pagamento dos alugueis que venceriam em 05 de maio do corrente.

Face o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a pretensão autoral para declarar a

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**1013018-33.2020.8.26.0564 - lauda 3**

exibiligilidade dos valores referentes à cláusula penal e a aluguel proporcional, visto que não há comprovação de penúria financeira decorrente de força maior a impedir o cumprimento do avençado entre as partes.

Revogo, por conseguinte, a decisão que suspendeu os efeitos dos protestos apresentados pela ré, restaurando-lhes o vigor, servindo esta como ofício a ser apresentado pela interessada junto ao tabelionato.

Condeno os autores ao pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Com o trânsito em julgado, comunique-se e arquivem-se os autos.

Intime-se.

São Bernardo do Campo, 14 de outubro de 2020.

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

1013018-33.2020.8.26.0564 - lauda 4