



Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número
0722049-24.2020.8.07.0001 em 19/04/2021 12:24:50 por JERONIMO

GRIGOLETTO GOELLNER Documento assinado por:

- JERONIMO GRIGOLETTO GOELLNER

Consulte este documento em:

<https://pje.tjdft.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código: **21041912245057500000083601062**

ID do documento: **89222500**



Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

20VARCVBSB
20ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0722049-24.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

REQUERENTE: -----

REQUERIDO: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, CAIXA DE PREVIDENCIA DOS
FUNCS DO BANCO DO BRASIL

Número do processo: 0721850-02.2020.8.07.0001

Classe judicial: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO (93)

REQUERENTE: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, CAIXA DE PREVIDENCIA DOS
FUNCS DO BANCO DO BRASIL

REQUERIDO: -----

SENTENÇA

I. RELATÓRIO

Esta sentença julga conjuntamente os processos 0722049-24.2020.8.07.0001 e 0721850-02.2020.8.07.0001, os quais foram reunidos nos termos da decisão de id. 71814232 dos autos 0721850-02.2020.8.07.0001.

I. 1. Autos 0722049-24.2020.8.07.0001 – ação da locatária contra os locadores – redução dos alugueres

----- (locatária) afirma ter celebrado com MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A e CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL (locadores) contrato de locação de loja de uso comercial do ParkShopping em 14/02/2019, mas que mantém relação locatícia com os réus há mais de 10 anos, tendo sempre cumprido com suas obrigações.

Em março de 2020, em razão da pandemia e da determinação do Poder Público de fechamento do comércio no Distrito Federal, os locadores concederam descontos sobre os alugueres, encargos comuns e fundo de promoção, condicionados, porém, ao pagamento até a data de vencimento, a primeira delas em 06/04/21.

Alega a locatária, no entanto, que “se os comerciantes já sentiram drasticamente a redução de seu faturamento no mês de março/20, como podem os réus condicionarem os demais descontos ao adimplemento do aluguel vencendo em 06/04/20, quando os Shoppings já estavam completamente fechados, consequentemente, com as lojas amargando faturamento zero naquele momento???” (id. 67990730 - Pág. 4). Afirma que as negociações extrajudiciais foram infrutíferas e que o condicionamento dos descontos é injusto, pois “sempre cumpriu com suas obrigações perante os réus nesses mais de 10 (dez) anos de relação comercial. Aí, no único momento em que não conseguiu pagar o aluguel, diga-se de passagem, em período em que não poderia sequer abrir as portas de seu estabelecimento diante da pandemia enfrentada, vem os réus e simplesmente cobram os alugueres dos meses em que esteve fechado?” (id. 67990730 - Pág. 5).

Invocando os art. 393 e 317 do CC, em razão da pandemia, a locatária requer a revisão temporária dos alugueres, inclusive em tutela de urgência (porque recebeu e-mail dos locadores informando a iminente propositura de ação de despejo), nos seguintes termos: isenção de alugueres referentes aos meses de março a maio de 2020; desconto de 70% sobre os encargos comuns relativos a esses meses; limitação dos alugueres a partir de junho de 2020 a 6% do seu faturamento; e limitação do pagamento do “fundo de promoção” a 20% do constante do contrato. Subsidiariamente, requer a extensão, para si, dos descontos concedidos aos lojistas adimplentes.

Recebida a competência nesta 20ª Vara Cível, em razão da conexão com a ação 0721850-02.2020.8.07.0001 (*infra*), a tutela de urgência foi parcialmente deferida, estendendose à locatária os benefícios concedidos aos lojistas adimplentes e proibindo os locadores de inscrevê-la em cadastros de maus pagadores (id. 68304709).

Ao id. 69223423 a locatária informou ter recebido dos locadores boleto para pagamento dos valores fixados na decisão antecipatória de tutela. O prazo de pagamento, porém, era de um dia. Em razão do prazo exíguo, a decisão de id. 69270558 determinou o cancelamento do boleto antes mencionado e autorizou o depósito em juízo dos valores no prazo de 5 dias. O depósito foi feito ao id. 70134992.

O pedido de que os alugueres dos meses seguintes fossem depositados em juízo (id. 71623430) foi indeferido (id. 71747551).

Os locadores, em contestação (id. 78623032), preliminarmente impugnam o valor da causa. No mérito, afirmam ter tomado medidas adequadas à preservação do equilíbrio contratual, oferecendo aos lojistas os descontos narrados na inicial, além de adotado outras práticas comerciais (como permissão de comercialização pelo whatsapp, reinício de trabalhos publicitários e redução do quadro de funcionários). Afirmam que a locatária manteve-se inerte durante a pandemia, não tomando medidas para retomar as vendas e só vindo a buscar uma solução extrajudicial após três meses de inadimplência. Desse modo, porque oferecidas alternativas que restabeleceriam o equilíbrio do contrato, e que não foram aceitas por opção deliberada da locatária, requer a improcedência do pedido.

A réplica foi apresentada ao id. 82288906.

A decisão de id. 82366954 designou audiência de conciliação e postergou a análise da impugnação ao valor da causa para a sentença.

Ao id. 83395559 os locadores noticiaram que a locatária não paga o aluguel desde julho de 2020.

A locatária prestou esclarecimentos ao id. 84659022 e formulou proposta de acordo, a qual foi rejeitada pelos locadores ao id. 85932923.

Em razão da baixa probabilidade de autocomposição, a decisão de id. 86039161 cancelou a audiência de conciliação e, não havendo outras provas a serem produzidas, determinou a conclusão para julgamento antecipado do pedido.

I.2. Autos 0721850-02.2020.8.07.0001 – ação dos locadores contra a locatária – despejo

Nesta ação de despejo, em razão da inadimplência da locatária, os locadores requerem a desocupação do imóvel e a condenação ao pagamento dos alugueres e encargos acessórios vencidos e vincendos.

Em contestação (id. 70401948) a locatária afirma, preliminarmente, que houve perda do objeto desta ação, em razão da tutela antecipada concedida nos autos 072204924.2020.8.07.0001 e do depósito dos alugueres em juízo. No mérito, repete os argumentos apresentados na petição inicial da ação de id. 0722049-24.2020.8.07.0001,

concluindo que a cobrança dos alugueres integrais, na forma estabelecida originalmente no contrato, em plena pandemia, é desarrazoada.

A réplica à contestação foi apresentada ao id. 71729692.

A decisão de id. 71814232 suspendeu o curso do processo para julgamento conjunto com o de n. 0722049-24.2020.8.07.0001.

Ao id. 83395585 os locadores requereram a retomada do feito, pois a locatária, depois do depósito feito nos autos conexos, não pagou mais nenhum aluguel.

A decisão de id. 83655827 esclareceu à locatária que a liminar concedida no processo conexo não a eximia de pagamento dos alugueres posteriores a junho de 2020 e intimou-a a se manifestar sobre o alegado ao id. 83395585.

A locatária prestou esclarecimentos ao id. 85055875, acerca dos quais os locadores manifestaram-se ao id. 86174015.

Ao id. 87291767 a locatária manifestou-se sobre os documentos que instruíram a réplica, vindo em seguida os autos conclusos para sentença, nos termos da decisão de id. 86207034.

II. FUNDAMENTAÇÃO

Os processos ora analisados giram em torno da locação empresarial de uma loja em *shopping center* (instrumento de contrato de locação ao id. 67870417 dos autos 072185002.2020.8.07.0001).

A locatária requer a redução do valor do aluguel em razão da pandemia (autos 0722049-24.2020.8.07.0001)

Os locadores, por outro lado, requerem o despejo da locatária, em razão de sua inadimplência (autos 0721850-02.2020.8.07.0001).

Inicialmente convém fazer um esclarecimento terminológico. Como no contrato de locação em *shopping center* as partes têm ampla liberdade para fixar os componentes (que podem ser fixos ou variáveis) e a forma de cálculo da prestação do locatário (Lei 8.245/91, art. 54), deste ponto em diante a expressão “alugueres” será empregada, por simplicidade, de modo a englobar todas as verbas que compõem a prestação do locatário devida aos locadores (v.g.

alugueres em sentido estrito, encargos comuns e fundo de promoção) com exceção dos encargos moratórios.

II. 1. Autos 0722049-24.2020.8.07.0001 – ação da locatária contra os locadores – redução dos alugueres

Em relação à questão preliminar do valor da causa, não vislumbro equívoco no valor a ela atribuído pela locatária. Como dito acima, os alugueres são variáveis. A locatária estimou, dentro das suas possibilidades, qual seria o proveito que ele obteria com a redução pedida. Mesmo que esse valor não venha a se confirmar ao final do processo, aquela era a estimativa possível quando do ajuizamento da ação. Indefiro, assim, a impugnação ao valor da causa.

A pandemia provavelmente seja o fato mais notório do qual se tenha conhecimento recentemente. Seus efeitos *gerais* sobre a atividade econômica são indiscutíveis. A questão que se coloca, neste caso, é decidir se a COVID-19 é fato que, com base na teoria da imprevisão, justifique a redução dos alugueres *especificamente* pleiteada pela locatária.

Como a própria locatária reconhece, em razão da pandemia foi oferecido aos lojistas do *shopping center* (ParkShopping) onde localiza-se o seu estabelecimento expressivo desconto nos alugueres, com reduções de 40% a 100% nas rubricas contratualmente previstas. Transcrevo a seguinte passagem da petição inicial (id. 67990730 - Pág. 3):

12. *Os réus, sabendo que o faturamento de seus inquilinos em muitos casos foi a zero, resolveu conceder um desconto de 50% sobre o aluguel do mês de março/20 (com vencimento em 06/04/20), mais 50% sobre os Encargos Comuns do mês de março/20, e por fim, um desconto de 100% sobre o Fundo de Promoção do mês de março/20. Esses descontos estavam condicionados à adimplência desses valores na data de vencimento (doc. 4).*

13. *Com relação ao mês de abril (vencimento em 05/05/20), os réus deram um desconto de 100% no aluguel, de 50% nos Encargos Comuns e de 100% no Fundo de Promoção. Esses descontos eram condicionados à adimplência, inclusive de débitos anteriores (doc. 5).*

14. Com relação ao mês de maio (vencimento em 05/06/20), os réus deram um desconto de 100% no aluguel, de 40% nos Encargos Comuns e de 100% no Fundo de Promoção. Esses descontos eram condicionados à adimplência, inclusive de débitos anteriores, (doc. 6).

Como foi autorizada a reabertura dos Shoppings em 27/05/20, os réus cobraram um aluguel proporcional de 5 dias, sem qualquer redução, (doc. 7).

15. Com relação ao mês de junho (vencimento em 05/07/20), os réus deram um desconto de 75% no aluguel, de 40% nos Encargos Comuns e de 90% no Fundo de Promoção. Esses descontos eram condicionados à adimplência, inclusive de débitos anteriores (doc. 8).

Na análise deste caso pode-se considerar, por hipótese, que a pandemia se enquadre no conceito de “motivo imprevisível” do art. 317 do CC.

A questão que se coloca, então, para aplicação da teoria da imprevisão invocada pelo locatário, é se, a despeito do plano de descontos acima transcrito, ainda assim existe “desproporção manifesta entre o valor da prestação [os alugueres] devida e o do momento de sua execução” (CC, art. 317, parte final).

O ônus da prova da desproporção é da locatária, porque este fato é por ela alegado (CPC, art. 373, I).

Ao locatário, empresário, não basta genericamente afirmar que seu faturamento foi reduzido em razão da pandemia. A demonstração deveria ser analítica, contabilmente indicando porque, por exemplo, o desconto de “50% sobre o aluguel do mês de março/20 (com vencimento em 06/04/20), mais 50% sobre os Encargos Comuns do mês de março/20, e por fim, um desconto de 100% sobre o Fundo de Promoção do mês de março/20” (*supra*) ainda assim faziam que sua prestação fosse desproporcional.

Mais do que isso, o locatário deveria ter demonstrado quais medidas tomou para redução do seu custo variável, porque só depois delas se poderia cogitar do corte de um custo fixo como o do aluguel.

Essa prova não foi produzida, o que já seria motivo suficiente para a improcedência do pedido. Pois se a locatária não se desincumbiu do seu ônus, presume-se verdadeira a versão oposta, dos locadores, de que os descontos ofertados eram adequados ao restabelecimento do equilíbrio contratual.

Corroborar a conclusão anterior o fato notório de que, embora indiscutivelmente vários estabelecimentos tenham fechado suas portas, o *shopping center* onde localiza-se o imóvel locado permanece com a maioria de suas lojas em operação. Logo, se os lojistas majoritariamente prosseguem em sua atividade, então há um indício objetivo de que o programa de descontos dos locadores foi bem calculado.

A segunda questão que se coloca é a validade de cláusula do programa de descontos que faz com que a mora temporal do locatário, em pagar os alugueres de determinado mês, o faz perder o direito a todos os descontos, do mês da mora e dos seguintes.

Os descontos ora analisados não têm a mesma função dos que normalmente se observam no mercado. A rigor, talvez até seja inapropriado usar esse termo. A redução do valor da prestação do locatário, promovida unilateralmente pelos locadores, não têm a função de premiar o parceiro comercial por anos de fidelidade e esmerada adimplência. Ele tampouco busca estimular determinada conduta, como por exemplo, o pagamento antecipado da dívida. Os descontos tratados neste processo não têm natureza de prêmio ou incentivo.

Um dos locadores é sociedade anônima e o outro um fundo de pensão. O primeiro responde aos seus acionistas pelo resultado da sua atividade empresarial; o segundo, aos pensionistas, pela administração dos seus ativos.

Assim como o locatário, os locadores também foram atingidos pela pandemia e tiveram – têm – que traçar caminhos que permitam suas atividades manterem-se economicamente viáveis. A redução do aluguel do imóvel ora analisado não é, portanto, um ato de liberalidade ou magnanimidade dos locadores. Ele é parte de sua estratégia de mitigação de danos no seu negócio, para manutenção, no médio prazo, dos contratos de locação.

Isso significa que os descontos oferecidos pelos locadores, não sendo premiações, são em verdade parte constitutiva da nova prestação da locatária, dos novos alugueres vigentes temporariamente, durante o prazo previsto naquele programa de descontos.

A consequência dos descontos passarem a ser parte integrante do alugueres é a de que a cláusula de perda daqueles descontos em razão da mora da locatária passa a ser cláusula penal contratual. Se os descontos variavam entre 40% e 100%, a multa contratual consistente na sua perda passa a ter essa ordem de grandeza (em verdade as multas são maiores; por exemplo, sobre um novo valor, 40% menor que o inicial, a multa aplicada sobre esse novo valor que reconstitui o inicial é de 67%).

Não é necessário discorrer sobre essas alíquotas. É evidente que multas superiores a 67% do valor original da prestação são desproporcionais, ainda mais no cenário econômico crítico que foi a causa da alteração dos valores originais dos alugueres. Nesse contexto, a aplicação da multa praticamente inviabiliza a continuidade da atividade econômica do locatário.

Mesmo nas relações empresariais cláusulas penais manifestamente excessivas podem ser reduzidas (CC, art. 413). No contexto econômico ora tratado, não há razão para que não se mantenham, sobre os novos valores dos alugueres, os encargos moratórios previstos no contrato original.

A locatária, desse modo, embora não tenha pago os primeiros alugueres do programa de descontos dos locadores (o vencido em abril de 2020), tem direito a aderir a esse programa de descontos.

A fundamentação acima exposta termina por chegar a mesma conclusão da decisão que antecipou a tutela, que deve ser assim confirmada em parte (a confirmação da tutela de urgência não é total porque limitada à adesão ao programa de descontos, não alcançando a prévia proibição de cobrança da dívida mediante inscrição em cadastros de maus pagadores).

Duas ressalvas, no entanto, devem ser feitas.

A primeira é a de que esta sentença não confere direito à manutenção de descontos uma vez que o programa dos locadores seja encerrado. Se o eventual término do programa for considerado pela locatária precipitado, esse é um fato que terá que ser analisado em outra ação, porque dado a rápida mutação do quadro econômico, só em outro processo essas circunstâncias fáticas poderão ser avaliadas.

A segunda ressalva é a de que a garantia de adesão ao programa de descontos não desobrigou a locatária dos encargos moratórios (previstos conforme contrato original de locação, *supra*). Tendo o depósito judicial de id. 70134992 sido feito em outubro de 2010, referindo-se aos alugueres vencidos entre abril e junho de 2020, para purgar a mora da locatária, ele deveria, no mínimo, incluir aqueles encargos moratórios.

Sobretudo, e isso é um tanto óbvio, esta sentença, assim como a decisão que antecipou a tutela, de modo algum exime a locatária do pagamento dos alugueres vencidos depois de junho de 2020. A incontroversa mora da locatária desde julho de 2020, em relação a esses alugueres, será tratada na próxima ação, aquela movida pelos locadores contra a locatária.

Considerando que os pedidos principais da locatária – isenção dos alugueres entre março e maio de 2020 e desconto de 70% sobre os encargos comuns nesses meses, com afastamento da mora e fixação dos alugueres em 6% do seu faturamento para os meses seguintes – foram integralmente rejeitados, sendo-lhe concedido apenas o pedido subsidiário, de adesão ao plano de descontos, o qual tem extensão muito menor que os principais, a sucumbência dos locadores foi mínima. Desse modo, os honorários advocatícios e as despesas processuais devem ser suportados integralmente pela locatária (CPC, art. 86, parágrafo único).

II.2. Autos 0721850-02.2020.8.07.0001 – ação dos locadores contra a locatária – despejo

À primeira vista, o depósito feito ao id. 70134992 dos autos 0722049-24.2020.8.07.0001 só abrange os alugueres nominais, isto é, já considerando a incorporação dos descontos tratados na ação anterior, mas sem contemplar os encargos moratórios (o depósito foi feito em outubro de 2020, mas o primeiro aluguel a que ele se refere venceu em abril daquele ano). Consequentemente, a locatária já estaria inadimplente, por não ter pago sua prestação integralmente.

De todo modo, aquele depósito id. 70134992 no máximo abarcaria os alugueres devidos até junho de 2020.

A locatária, contudo, incontroversamente não paga qualquer valor aos locadores desde julho de 2020 (id. 85055875).

A alegação de que o pagamento não foi feito porque os boletos emitidos não continham códigos de barra não convence. Como consta dos próprios boletos, bastaria à locatária dirigir-se à administração do *shopping*. Esse não pode ser considerado motivo justo para a ausência de pagamento.

Repetindo o que já foi dito anteriormente, no capítulo referente à outra ação, a decisão que antecipou a tutela no processo 0722049-24.2020.8.07.0001 de modo algum eximiu a locatária do pagamento dos alugueres vencidos depois de junho de 2020.

No curso desta ação de despejo a locatária já fora expressamente alertada a respeito, pela decisão de id. 83655827, da qual transcrevo a seguinte passagem:

“Com efeito, não fora deferida ao réu a permanência no objeto de locação a custo zero. Da mesma forma, não merece amparo eventual pretensão do

requerido de se privar de suas obrigações contratuais, ainda menos sob resguardo judicial”.

Ou seja, rejeitada a alegação de impossibilidade de pagamento porque os boletos não teriam códigos de barra impressos (*supra*), tem-se que a locatária está inadimplente há pelo menos 10 meses (desde julho de 2020). Consequentemente, nos termos do art. 9º, III da Lei 8.245/91, o contrato de locação resolveu-se, devendo a locatária desocupar o imóvel.

Consequência da inadimplência da locatária também é sua condenação ao pagamento dos alugueres e encargos moratórios, observados os parâmetros fixados acima, no âmbito do processo 0722049-24.2020.8.07.0001, e o depósito parcial já realizado (id. 70134992 dos autos 0722049-24.2020.8.07.0001).

III. DISPOSITIVO

1. Ante o exposto, resolvendo o mérito:

1.1. Julgo o pedido formulado na ação 0722049-24.2020.8.07.0001 (ação da locatária contra os locadores) parcialmente procedente para, confirmando em parte a antecipação de tutela, apenas garantir à locatária – ----- – adesão ao programa de descontos genericamente oferecido aos lojistas do ParkShopping, enquanto tal programa durar, nas condições nele estabelecidas, com as seguintes ressalvas:

- a) a cláusula penal do programa que prevê a perda total dos descontos em razão da mora temporal da locatária é, nos termos do art. 413 do CC, suprimida, mantendo-se os encargos moratórios previstos no contrato de locação original
- b) a adesão ao programa de descontos não impede a extinção do contrato de locação, se verificada qualquer uma das hipóteses contratuais ou legais, inclusive a falta de pagamento prevista no art. 9º, III da Lei 8.245/91.

1.2. Julgo o pedido formulado na ação 0721850-02.2020.8.07.0001 (ação dos locadores contra a locatária) procedente para:

1.2.1. Declarar resolvido o contrato de locação da loja de uso comercial n. 131-A, no ParkShopping (instrumento de id. 67870417) em razão da falta de pagamento dos alugueres e encargos moratórios.

1.2.2. Determinar que a locatária (-----) desocupe o imóvel no prazo de 15 dias, contados da intimação desta sentença, sob pena de expedição de mandado de despejo forçado (Lei 8.245/91, art. 63, §1º c/c 65).

1.2.3. Condenar a locatária a pagar, em favor dos locadores, os alugueres e encargos moratórios, calculados de acordo com item 1.1. *supra*, vencidos desde abril de 2020, acrescidos dos que vencerem até a desocupação do imóvel. Desse valor deve ser abatida a quantia já depositada em juízo (id. 70134992 dos autos 0722049-24.2020.8.07.0001).

2. Intime-se a locatária pessoalmente por meio de oficial de justiça no endereço do imóvel.

3. Constatando o oficial de justiça que o imóvel se encontra abandonado, autorizo, desde já, a imissão do locador na posse do imóvel, nos termos do art. 66 da Lei nº 8.245/91.

4. Caso a locatária não proceda à desocupação voluntária no prazo estabelecido acima, a demandante poderá requerer o cumprimento provisório da sentença independentemente da prestação de caução (Lei 8.245/91, art. 64, primeira parte, pois o fundamento da resolução contratual é a falta de pagamento).

5. Despesas processuais e honorários advocatícios – estes fixados em 10% dos respectivos valores das causas das ações 0722049-24.2020.8.07.0001 e 0721850-02.2020.8.07.0001 – integralmente devidos pela locatária.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília-DF, data da assinatura eletrônica.

JERONIMO GRIGOLETTO Digitally signed by JERONIMO GRIGOLETTO GOELLNER:319796

GOELLNER:319796

Date: 2021.04.19 12:22:07 -03'00'

Jerônimo Grigoletto Goellner

Juiz de Direito Substituto