



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**8ª VARA CÍVEL**

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009608-30.2021.8.26.0564**  
 Classe - Assunto **Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**  
 Requerente e Reconvinte: -----  
 Requerido e Reconvindo: -----

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARTA OLIVEIRA DE SÁ**

Vistos.

-----, qualificada nos autos, ajuizou ação de despejo em face de -----, também qualificada nos autos, alegando, em síntese, que celebraram contrato de locação, porém, a ré não cumpriu os termos contratuais, inadimplindo pagamento dos alugueis. Assim requereu a procedência da ação para decretar o despejo e condenar a ré a pagar os alugueis vencidos.

Emenda a inicial a p. 29, para juntar custas judiciais.

A ré apresentou contestação com reconvenção a p. 119/158, alegando que, de fato, as partes firmaram o contrato de locação e a autora tinha ciência de que a empresa ré pretendia operacionalizar no local, seu negócio. Assim, todas as adequações e benfeitorias realizadas no imóvel locado pela Ré foram devidamente aprovadas pela Autora, uma vez que se tratava de um mero terreno “abandonado”, e que por óbvio, precisaria ser totalmente adequado de acordo com o objeto social da Ré. Assim, a ré investiu R\$ 1.275.000,00. A ré não conseguiu trabalhar e nem realizar atividade no imóvel, em razão da pandemia. Assim, os alugueis cobrados nesta ação são indevidos. Em reconvenção, a título de pedido reconvenicional, requereu que caso seja decretado o despejo, pretende a condenação da Autora-Reconvinda a ressarcir a Ré-Reconvinte quanto às benfeitorias e adequações no referido imóvel, no valor total investido pela Ré, qual seja, R\$1.275.000,00.

Réplica e contestação à reconvenção a p. 305/314, em que alega não ter recebido os alugueis. Aduziu que as alterações/mudanças ou reformas que foram feitas ficam incorporadas ao imóvel, independente de indenização. Nestes termos, requereu a improcedência da reconvenção.

Réplica à reconvenção a p. 369/386.

**É o relatório.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**8ª VARA CÍVEL**

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**1009608-30.2021.8.26.0564 - lauda 1**

**Fundamento e decido.**

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, eis que as provas até então produzidas se mostram suficientes para o deslinde da demanda.

A autora aduziu que as partes celebraram contrato de locação, porém a ré não cumpriu os termos contratuais, inadimplindo pagamento dos aluguéis. Assim, requereu a procedência da ação para decretar o despejo e condenar a ré a pagar os aluguéis vencidos.

A ré, em reconvenção, pretende o ressarcimento em razão de benfeitorias e adequações no referido imóvel no valor total investido pela Ré, qual seja, R\$1.275.000,00.

A relação jurídica entre as partes é incontroversa e veio demonstrada pelo contrato de p. 11/18.

De fato, conforme alegou a autora, a pandemia do CORONAVÍRUS levou o governo à adoção de medidas extremas para combate à disseminação da doença, com decretação de estado de calamidade pública e expressa recomendação para que a população permaneça em casa, em isolamento social, evitando ao máximo contato uns com os outros.

Os impactos econômicos das medidas também são de conhecimento público e notório, e vêm sendo sentidos por toda a população desde o mês de março de 2020.

Pois bem, o contrato de locação é bilateral, na medida em que determina prestação e contraprestação a ambas as partes contratantes, a saber, a disponibilização de bem imóvel mediante o pagamento dos aluguéis; é, também, comutativo e de execução continuada.

Assim sendo, aplicável a disposição do artigo 317 do Código Civil, o qual determina caber ao juiz corrigir a prestação quando "por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução", assegurando o quanto possível o valor real da prestação. Tal revisão depende, pois, da existência de "fato superveniente, diante de uma imprevisibilidade somada a uma onerosidade excessiva" (TARTUCE, Flávio. "Direito civil, v. 2: direitos das obrigações e responsabilidade civil", 8ª ed., Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método; 2013. p. 129).

Conforme estabelece o art. 478 do Código Civil, a onerosidade excessiva ocorre se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, nos contratos de prestação diferida ou continuada, levando à revisão ou à resolução contratual.

Não há dúvidas de que o desequilíbrio contratual superveniente deve ser analisado não do ponto de vista subjetivo das partes, mas sim na perspectiva objetiva do contrato.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**8ª VARA CÍVEL**

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**1009608-30.2021.8.26.0564 - lauda 2**

Importa, portanto, atestar se o acontecimento superveniente diz respeito e afeta a lógica por trás das prestações contratuais, a ponto de produzir um grande descompasso na situação que antes estava equilibrada.

Outro requisito é a imprevisibilidade e extraordinariedade do evento que gerou a onerosidade excessiva, que não pode estar coberto objetivamente pelos riscos próprios da contratação.

Neste ponto, é indubitoso que a pandemia da COVID-19 configura evento imprevisível e extraordinário em relação à alocação dos riscos contratuais de maneira geral e no caso específico dos autos, em que a locação foi celebrada antes de se iniciar a pandemia, porém a previsão é de findar em 14/10/2023.

A pandemia ocorreu neste intervalo e é certo que atingiu a atividade da ré, pois atua no ramo da recreação e lazer esportivo, o que foi atingido pelas medidas de contenção da pandemia.

A ré demonstrou que contactou por diversas vezes a autora para solucionar o problema – cf. p. 220/242.

Considerando a situação da pandemia, a revisão contratual é devida.

Porém, não cabe afastar por completo o pagamento dos alugueis, uma vez que necessário o equilíbrio contratual, visto que não é possível afastar por completo a prestação devida à parte autora, que disponibilizou o imóvel em favor da ré.

Assim, é devida a revisão contratual para se aplicar desconto nos alugueis no importe de 50% relativamente aos meses de março/2020 até outubro/2020, e março/2021 até abril/2021, que são os meses e dias que a Ré aduziu ter ficado absolutamente impedida de trabalhar.

Noto que a parte autora não demonstrou que a ré poderia quitar os alugueis na integralidade neste período.

A própria autora reconheceu a dificuldade gerada pela pandemia, concedendo desconto à ré em R\$90.000,00, porém, entendo que razoável é o cálculo do desconto tomando por conta o valor dos alugueis mensalmente considerados, a fim de incidir a porcentagem de 50%, a conferir o equilíbrio das prestações entre as partes, considerando que a parte mais prejudicada na relação contratual, em razão da pandemia, foi a locatária, sem contudo, considerar que também é devida a prestação pela locadora.

Quanto às cláusulas contratuais, cumpre ressaltar que a ré, de fato não quitou a sua parte na locação, quanto ao adimplemento dos alugueis. Apesar da pandemia, certo que a revisão contratual poderia ter sido feita, diante da negativa da autora, por meio de liminar em ação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**8ª VARA CÍVEL**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**1009608-30.2021.8.26.0564 - lauda 3**

judicial, mas não o fez. Por isso, as consequências do inadimplemento (cláusula contratual “15.1”) não podem ser integralmente afastadas, devendo a ré arcar com as respectivas penalidades, porém calculadas sobre o débito já deduzido desconto na forma acima (50% de desconto relativamente aos meses de março/2020 até outubro/2020, e março/2021 até abril/2021).

Entendo que não cabe substituição do índice constante no presente contrato de locação, qual seja, IGP-M por IPCA, uma vez que prevalece a cláusula contratual firmada entre as partes, diante do princípio do *pacta sunt servanda*, não havendo se falar em abusividade na referida cláusula.

Ainda, quanto ao contrato de locação, entendo que o inadimplemento é fato incontroverso, motivo pelo qual é devido o pedido de despejo, pretendido pela parte autora.

Já quanto à alegada litigância de má-fé, não vislumbro, no caso, o dolo necessário para aplicar a pena respectiva em face da parte autora.

Com efeito, observo que não restou caracterizada nenhuma das hipóteses previstas nos incisos do art. 80, do CPC/15, principalmente porque o direito de ação, a ampla defesa e o contraditório são constitucionalmente assegurados no artigo 5º, incisos LV e XXXV, da Constituição Federal.

Por fim, quanto ao pedido reconvenicional, em que a reconvinte pretende o ressarcimento em razão de benfeitorias e adequações no referido imóvel no valor total investido pela Ré, qual seja, R\$1.275.000,00, entendo que o pedido ressarcitório merece acolhimento.

Com efeito, a ré (reconvinda) provou que realizou investimento no importe de R\$1.275.000,00 – cf. p. 207/213.

Os recibos (p. 214/216) contam com assinatura e a despeito do questionamento da autora, não foi arguida a falsidade documental para se afastar a idoneidade de tais documentos.

A autora (reconvinda), em réplica, não negou que teve ciência de tais melhorias no imóvel.

No caso de bens imóveis, leciona Arnaldo Rizzardo que “são benfeitorias úteis as que aumentam ou facilitam o uso do imóvel, trazendo vantagem a quem o usa. As benfeitorias necessárias, porém, têm por escopo conservar, manter íntegro o imóvel ou impedir que ele se danifique, se estrague ou se deteriore” (RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 559).

E sabe-se que somente as benfeitorias necessárias são indenizáveis, ainda que o possuidor seja de má-fé, conforme previsão no Código Civil:

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**8ª VARA CÍVEL**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**1009608-30.2021.8.26.0564 - lauda 4**

necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

Bem por isso, considerando que as benfeitorias foram realizadas de boa-fé e com ciência da autora, a fim de se evitar o enriquecimento ilícito, entendo devido o ressarcimento do custo total das melhorias, no importe de R\$1.275.000,00.

Pelo exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil/2015, para declarar a extinção do contrato de locação entre os litigantes, e decretar o despejo da ré. Porém, determino a revisão contratual a fim de conceder desconto de 50% de desconto relativamente aos meses de março/2020 até outubro/2020, e março/2021 até abril/2021. Assim, condeno a ré ao pagamento de aluguéis vencidos, contando com o desconto na forma acima, com acréscimo das penalidades (correção, juros e multa) e demais encargos decorrentes do contrato de locação.

Diante da sucumbência recíproca, nos termos do art.86, caput, do CPC, cada litigante arcará com as custas e despesas, os quais devem ser recíproca e proporcionalmente distribuídas e compensadas, meio a meio, observado o art.98, § 3º do CPC. Condeno a parte ré ao pagamento de honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor da condenação, e condena a parte autora ao pagamento do honorários em 10% sobre o valor que sucumbiu, nos termos dos arts.85, § 2º e 85, § 14 do CPC, observado se o caso o art.98, § 3º do CPC.

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido reconvenicional, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil/2015, para condenar a reconvinde a ressarcir o valor de R\$1.275.000,00, acrescido de correção monetária contados da data do desembolso a ser comprovado pela reconvinde, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a citação da ré.

Em face da sucumbência, a parte reconvinde arcará com as custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação na reconvenção, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil/2015, observada, se o caso, a gratuidade da justiça, nos termos do artigo 98, §3º, do CPC.

P.I.C.

São Bernardo do Campo, 12 de setembro de 2022.

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

**1009608-30.2021.8.26.0564 - lauda 5**