

Vistos etc.

Cuida-se de *Ação de Despejo* ajuizada por **ZUGAIR AUTOMÓVEL LTDA - EPP** em desfavor de **CARLOS SARAIVA e MÁQUINA DE VENDAS BRASIL HOLDING S.A.**, todos qualificados nos autos.

Consta na inicial que a parte autora firmou contrato de locação, para fim comercial, com data de início em 01.08.2017 e término em 30.07.2022, tendo como objeto o imóvel de sua propriedade, matriculado sob o n.º. 46.757, situado na Avenida Fernando Corrêa da Costa, esquina com a Rua Brigadeiro Luiz Antônio de Figueiredo, n.º. 1842, Coxipó, Cuiabá-MT, pelo valor mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Aduz a requerente que a empresa requerida não vem cumprindo as obrigações contratuais relativas aos três últimos meses de alugueis e demais despesas ordinárias.

Indeferido o pedido de tutela antecipada de despejo e recebida a inicial com a designação da audiência de conciliação (Id. n.º 12512043).

Audiência de conciliação infrutífera (Id. n.º. 13847962).

Pedido de aditamento da petição inicial referente aos meses de março, abril, maio e junho de 2018, bem como pedido de reconsideração da tutela antecipada (Id. n.º 14009041).

Indeferimento do pedido de reconsideração da tutela antecipada de despejo (Id. n.º 15408334).

Os Réus, conjuntamente, apresentaram contestação arguindo, em síntese, a necessidade de suspensão do processo em razão da recuperação judicial e, no mérito, quanto à



impossibilidade da concessão de medida liminar em observância a garantia prevista em contrato, da possibilidade de purgação da mora pela ré nos moldes do §3º do art. 59 c/c artigo 62, II, da lei n. 8.245/91 e, por fim, que o crédito discutido nos autos estão contemplados no plano de recuperação judicial (Id. nº 16979985).

A parte autora apresentou impugnação à defesa dos Réus, refutando os argumentos apresentados (Id. nº 18305839).

Os réus compareceram aos autos informando que o crédito foi contemplado pelo plano de recuperação, requerendo a extinção da demanda, bem como a necessidade de perícia contábil para auferir o valor real da presente ação e, por fim, sustenta que possui interesse na composição amigável da lide (Id. nº 16979985).

Em seguida, a parte autora requereu o julgamento antecipado da lide (Id. nº 80069981).

É o relatório.

Decido.

De início passo a análise das questões prejudiciais ao mérito.

Os réus sustentaram a necessidade da suspensão da demanda em razão da recuperação judicial, vez que a ação de despejo pode causar impactos diretos na reestruturação das dívidas da empresa recuperanda.

Rejeito o pleito apresentado, posto que a controvérsia já foi enfrentada pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, nos autos do Agravo de Instrumento nº 2236275-03.2018.8.26.0000, e restou decidido quanto ao prosseguimento do feito, independentemente da recuperação judicial.

Aliás, transcrevo trecho do voto do relator para corroborar com as alegações aqui apresentada, *in verbis*:

“Nesse sentido, então, o prosseguimento das ações de despejo ajuizadas em face das agravadas independentemente do fundamento da pretensão de retomada é imperioso, observada, apenas, a suspensão, quando for o caso, das execuções dos alugueres eventualmente inadimplidos.



Respeitado o entendimento do D. Juízo de origem, reforma-se a r. decisão recorrida para autorizar o prosseguimento da ação de despejo movida pela agravante, admitidos os atos de retomada, mas não os de execução de alugueres” (negritei).

Se não bastasse isso, o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça é no sentido que “a ação de despejo movida pelo proprietário locador em face de sociedade empresária em recuperação judicial não se submete à competência do Juízo recuperacional” (STJ - CC: 148803 RJ 2016/0245106-9, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 26/04/2017, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 02/05/2017).

Assim, dúvidas não há quanto ausência de empecilho para o prosseguimento do feito, haja vista que nos autos da recuperação judicial restou permitido a continuação da ação, exceto quanto à execução do crédito, o que não é o caso dos autos, pois que ainda se encontram na fase de conhecimento.

Quanto ao pedido de constar expressamente a possibilidade de purgação da mora pela requerida, é certo que o despacho inicial foi omissivo, posto que constitui direito potestativo do locador previsto na Lei n. 8.245/91 (art. 62, II).

No entanto, tal reconhecimento, não implica em devolução de eventual prazo para purgação da mora, pois, caso tal fosse sua pretensão, a alegação de nulidade manifestada deveria vir acompanhada do próprio ato que pretendesse praticar com a devolução do prazo, nos termos do art. 272, § 8º, do CPC, como se vê:

§ 8º “A parte arguirá a nulidade da intimação em capítulo preliminar do próprio ato que lhe caiba praticar, o qual será tido por tempestivo se o vício for reconhecido”.

A obrigação de alegar a nulidade juntamente com o próprio ato para o qual a parte pretende a devolução do prazo só não se impõe quando comprovada a impossibilidade de acesso prévio aos autos. É o que diz o art. 272, § 9º, do CPC:

§ 9º “Não sendo possível a prática imediata do ato diante da necessidade de acesso prévio aos autos, a parte limitar-se-á a arguir a nulidade da intimação, caso em que o prazo será contado da intimação da decisão que a reconheça”.

Esta hipótese não se aplica ao caso, pois se trata de autos digitais que a parte teria acesso a qualquer momento.

No que concerne ao pedido de audiência de conciliação, é certo que a composição amigável entre as partes pode ocorrer a qualquer momento, ainda que de forma extrajudicial, o que dispensa a necessidade de realização de audiência exclusivamente para tanto. Ademais, a parte autora manifestou seu desinteresse na designação da audiência, o que torna dispensável a sua realização.

Por fim, quanto ao pedido de designação de perito contábil para averiguação do valor real do débito, é cediço que a verificação poderá ocorrer com o simples cálculo



aritmético com a análise da quantidade de aluguéis em aberto, subtraindo as que já estão no plano de recuperação, de modo que não há razão para seu deferimento.

No mérito, de início, esclareço que o presente feito exige urgência no seu julgamento, seja por se tratar de ação de despejo por falta de pagamento, seja pelo demasiado tempo em que a requerida ocupa o imóvel sem o pagamento das constrações devidas.

Ademais, anoto que cabível o julgamento antecipado da presente lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, posto que não há, *in casu*, a necessidade de dilação probatória, na medida em que os documentos juntados aos autos são suficientes para o deslinde do feito, bem como não há nos autos qualquer pedido de dilação probatória que não tenha sido enfrentado por este Juízo.

Ressalta-se que o julgamento antecipado da causa não representa cerceamento de defesa ou violação ao princípio do contraditório, pois há nos autos elementos de convicção suficientes para que a sentença seja proferida, evitando-se que a causa tenha seu desfecho protraído, homenageando-se, desse modo, a tão colimada celeridade processual.

Com efeito, extrai-se dos presentes autos que se trata de ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e acessórios da locação, cumulada com cobrança, conforme se depreende da petição inicial (Id. nº 12388778).

Verifica-se, ainda, que, por ocasião da contestação, a empresa requerida se limitou a alegar que, devido a recuperação judicial das empresas rés, o valor do débito aqui cobrado já está contemplado no plano de recuperação, sendo indevido o prosseguimento do feito (Id. nº 16980423), pelo que resta incontroverso a inadimplência dos aluguéis referente aos meses antes do ajuizamento da recuperação judicial, isto é, dezembro de 2017 e janeiro a julho de 2018.

Neste aspecto, cumpre ressaltar, que o valor do débito inscrito na recuperação judicial (R\$ 400.000,00 – quatrocentos mil reais) corresponde a 08 (oito) meses de aluguéis, ou seja, exatamente a quantidade de aluguéis em aberto até a data da propositura da recuperação (agosto de 2018), devendo este débito aguardar a referida recuperação judicial para serem quitados.

Por outro lado, é cediço que, os aluguéis e acessórios que venceram no decorrer da demanda, também integram a presente ação, em face do art. 323 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

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.



Desse modo, ainda que as prestações originárias cobradas na exordial estejam contempladas na recuperação judicial, é certo que as cobranças que venceram no decorrer da demanda (março de 2018 até hoje) não fazem parte do plano e deveriam ser adimplidas sob pena de constituir em mora.

Importante frisar, que os Réus tinham conhecimento da cobrança das faturas posteriores ao requerimento da recuperação judicial, vez que manifestaram nos autos após a impugnação (peça processual em que a parte autora sustenta o descumprimento dos aluguéis posteriores ao plano). Com efeito, por se tratar de locação de imóvel comercial a questão afeta ao desfazimento contratual, bem como o despejo pleiteado, em face da Lei do Inquilinato n.º 8.245/1991.

A Respeito do tema, o art. 23 da citada Lei dispõe:

“Art. 23. O locatário é obrigado a:

I – pagar pontualmente o **aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte vencido**, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;”

É cediço que a falta de pagamento dos aluguéis autoriza a rescisão do contrato locatício, pois a mora é causa suficiente para o despejo do locatário, nos termos do que consta nos artigos 9º, inc. III, e 62, da lei supramencionada.

“Art. 9º. A locação também poderá ser desfeita:

[...]

III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;”

Na espécie, incontestes que a requerida ficou devedora do aluguel e IPTU do ano de 2019 indicados pela parte autora, vencidos no decorrer da demanda, pois a inadimplência não foi refutada e tampouco foi apresentado o comprovante de pagamento.

Desse modo, não havendo controvérsia acerca do inadimplemento do aluguel e acessórios, imperioso se faz o reconhecimento do direito do autor em reaver seu bem, bem como a declaração de rescisão do contrato havido entre as partes e a condenação das requeridas ao pagamento dos aluguéis atrasados (fora do plano de recuperação).

Ademais, verifica-se do contrato firmado (Id. nº 12389630) que este será rescindido de pleno direito em caso de descumprimento de qualquer das Cláusulas avençadas, atraso nos aluguéis e/ou deixar de pagar qualquer encargo estipulado de sua responsabilidade (Cláusula Décima Quinta, item a, do contrato).



A jurisprudência já se manifestou neste sentido:

*RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS – PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE INÉPCIA DA INICIAL – REJEIÇÃO – MÉRITO – ALEGAÇÃO DE DIFICULDADES FINANCEIRAS E IMPRESCIDIBILIDADE DA MANUTENÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES COMERCIAIS E ADIMPLETOS DOS COMPROMISSOS ASSUMIDOS – DESCABIMENTO – INADIMPLETOS DOS ALUGUÉIS E VALOR DO DÉBITO COBRADO PELA LOCADORA – MATÉRIA INCONTROVERSA – RESCISÃO CONTRATUAL – DIREITO AO RESSARCIMENTO PELAS BENFEITORIAS REALIZADOS OU FUNDO DE COMÉRCIO DO IMÓVEL – INOCORRÊNCIA – RENÚNCIA EXPRESSA – BENFEITORIAS NÃO AUTORIZADAS – REDUÇÃO DA MULTA CONTRATUAL (10%) – IMPOSSIBILIDADE – INAPLICABILIDADE DO Código de defesa do consumidor ÀS RELAÇÕES LOCATÍCIAS – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA – RECURSO DESPROVIDO. Se há previsão expressa na lei de locação (art. 62, I, da Lei nº 8.245/1991) para a cumulação dos pedidos de despejo, rescisão de contrato e cobrança de alugueis (art.62), não há falar-se em inépcia da inicial. **Configurada a inadimplência das locatárias/apelantes e não tendo estas sequer impugnado os valores dos alugueis cobrados pelas locadoras/apeladas, restando incontroversas tais matérias, mantém-se a sentença que declarou a rescisão do contrato de locação firmado entre ambas, bem como condenou as locatárias ao pagamento dos alugueis devidos. [...].**” (TJ/MT Ap 112324/2014, DESA. MARILSEN ANDRADE ADDARIO, SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 09/03/2016, Publicado no DJE 14/03/2016) **AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. INADIMPLETOS INCONTROVERSO. Caso em que se impõe manutenção da decisão recorrida. RECURSO DESPROVIDO.**” (Agravo de Instrumento Nº 70073919367, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ana Maria Nedel Scalzilli, Julgado em 28/09/2017).*

Diante da rescisão contratual, é certo que os réus deverão arcar com os as multas derivadas do contrato firmado, isto é, a multa pelo descumprimento da obrigação imposta. Neste ponto, razão assiste a parte autora quanto ao valor da multa de seis alugueis prevista na Cláusula Décima Quinta, item b, do contrato firmado, devendo ser condenados os réus a arcarem com a multa.

Ante o exposto, com fulcro nos artigos 355, inciso I, e 487, inciso I, ambos do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente ação de despejo**, ajuizada por **ZUGAIR AUTOMÓVEL LTDA - EPP** em desfavor de **CARLOS SARAIVA e MÁQUINA DE VENDAS BRASIL HOLDING S.A.**, para **RESCINDIR o contrato de locação** havido entre as partes; **CONDENAR os requeridos ao pagamento dos alugueis de agosto de 2018 até a data da desocupação do imóvel, acrescido juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária com base no INPC a partir de cada vencimento; CONDENAR os requeridos ao pagamento do IPTU do ano de 2019, proporcional ao tempo de utilização do espaço e proporcional ao espaço utilizado, com juros de mora e correção monetária a partir do vencimento; CONDENAR os requeridos ao pagamento da multa prevista na Cláusula Décima Quinta, item b, do contrato, acrescido juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária com base no INPC a partir da citação; DECRETAR o despejo da requerida do imóvel locado; CONCEDER à ré o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo coercitivo, nos termos do do art. 63, § 1º, “b”, da Lei nº 8.245/91.**



Recolhidas as diligências necessárias, **EXPEÇA-SE o competente mandado de despejo**, nele constando o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária.

Anote-se no expediente que o Sr. Oficial de Justiça deverá conservar em seu poder o mandado de despejo, diligenciando, inicialmente, para intimação da locatária e eventuais ocupantes para que desocupem o imóvel no prazo legal e, em caso de descumprimento, procedendo de imediato o ato de despejo, com o auxílio de força policial e arrombamento, se necessário, à luz do art. 65 da retrocitada Lei nº 8.245/91.

Tendo em vista que eventual recurso a ser interposto somente poderá ser recebido no seu efeito devolutivo, *ex vi* do disposto no art. 58, inciso V, da Lei nº 8.245/91, bem como que o caso em apreço se enquadra na hipótese de exceção prevista no art. 64 da referida norma, deixo de fixar caução para execução provisória da sentença.

CONDENO as partes requeridas ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, os quais fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Registrada nesta data no sistema informatizado.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Transitada em julgado, certifique-se e, após as cautelas de praxe, arquivem-se os autos.

Cuiabá, 24 de julho de 2019.

Sinii Savana Bosse Saboia Ribeiro

Juíza de Direito

