



Consulta da Movimentação Número : 18

PROCESSO

0002775-45.2013.4.03.6100

Autos com (Conclusão) ao Juiz em 30/08/2013 p/ Sentença

*** Sentença/Despacho/Decisão/Ato Ordinatório

Tipo : A - Com mérito/Fundamentação individualizada /não repetitiva

Livro : 7 Reg.: 935/2013 Folha(s) : 278

TIPO "A"SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO22ª VARA CÍVEL FEDERAL AÇÃO DE DESPEJO Autos n.º: 0002775-45.2013.403.6100AUTOR: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDARÉU: L. FERENCZI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. Reg. n.º: _____ / 2013 SENTENÇACuida-se de ação de despejo, com pedido de liminar, pretendendo a parte requerente, a desocupação voluntária do imóvel, nos termos do art. 59, parágrafo único, inciso IX, da Lei n.º 8.245/91. No mérito, pretende a rescisão antecipada do contrato de locação, não só em razão da inadimplência quanto aos aluguéis, bem como em razão da não apresentação pela parte ré de fiança bancária, conforme acordado no capítulo XV, do contrato. Afirma que celebrou com a parte requerida, em 01/02/2012, contrato de locação não residencial, denominado "Contrato Atípico de Locação do Imóvel Comercial e Outras Avenças" (fls. 85/104), com valor do aluguel mensal, no importe de R\$ 172.800,00, pelo período de 10 (dez) anos, imóvel esse com destinação específica para desenvolvimento de atividade de indústria e comércio de produtos alimentícios (processamento de aveia). No entanto, alega que a requerida não vem adimplindo o valor mensal do aluguel pactuado, desde outubro de 2012, conforme memória de cálculo que apresenta nos autos, que totaliza o montante de R\$ 543.311,08, como devido (fls. 107), muito embora tenha sido a ré notificada para cumprir com suas obrigações (fls. 108/114). Por fim, alega que a cláusula 3.8, do contrato (fl. 88) considera que o não pagamento dos aluguéis nos respectivos vencimentos caracteriza infração legal e contratual, autorizando a requerente, ao seu exclusivo critério, cobrar a quantia devida acionando a fiança bancária, ou considerar o contrato rescindido. Apresenta documentos às fls. 14/115. À fl. 189, foi determinada a citação da parte requerida para que desocupasse voluntariamente o imóvel ou purgasse a mora, ou ainda, apresentasse contestação. Às fls. 199/207, a parte autora apresentou contestação, onde preliminarmente, requereu a suspensão do processo, nos termos do art. 265, inciso IV, "b", do Código de Processo Civil, até que seja realizada a Assembléia Geral de Credores e aprovado (ou não) o Plano de Recuperação Judicial da Requerida; a extinção da presente ação, ante a submissão dos valores ora cobrados à recuperação judicial da requerida, devido aos efeitos da novação, nos termos do art. 59, da Lei n.º 11.101/2005. No mérito, afirmou que o imóvel foi desocupado, conforme "Termo de Entrega de Chaves", o qual, no entanto, não foi juntado aos autos, pugnando, assim, pela improcedência da ação. Réplica (fls. 221/227). Às fls. 228/229, a parte requerente requereu o julgamento antecipado da lide. É o relatório. Passo a decidir. Tratando-se de matéria exclusivamente de direito, passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 330, I, do CPC. Inicialmente, afasto a preliminar quanto ao pedido de suspensão do processo, tendo em vista a alegação de que a parte ré encontra-se em Recuperação Judicial, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Itapevi-SP, cujo crédito deverá ser pago na forma do Plano de Recuperação Judicial a ser debatido pela Assembléia de Credores que será oportunamente realizada -, uma vez que o autor pretende com a presente demanda apenas retomar o imóvel locado e não a cobrança dos alugueis inadimplidos, não estando, assim, o direito pretendido por ele passível de ser abrangido pelo Plano de Recuperação (demanda ilíquida), nos termos do art. 6º, da Lei n.º 11.101/2005. Por consequência, afasto, outrossim, a preliminar quanto a extinção da ação quando da homologação do Plano de Recuperação Judicial. Por fim, ressalto que não encontrei nos autos o Termo de Entrega das Chaves, com a desocupação do imóvel, conforme alegado pela parte requerida, em sua contestação, à fl. 204, afirmação essa que também foi contestada pela parte requerente, por ocasião da apresentação de sua réplica (fls. 224), tendo em vista que nenhuma providência foi tomada pela ré, nesse sentido. Passo ao exame do mérito. Compulsando os autos, noto que as partes celebraram "Contrato Atípico de Locação do Imóvel Comercial e Outras Avenças" (fls. 85/104), relativamente ao imóvel localizado na cidade de Itapevi-SP, situado na Avenida Portugal, n.º 1.046, com prazo de vigência da locação pelo período de 10 (dez) anos, com início em 1º de fevereiro de 2012, tendo pactuado o valor do aluguel mensal de R\$ 172.800,00, com vencimento para o dia 5 de cada mês, conforme cláusula 1.1 do seu primeiro termo aditivo (fls. 105/106). Verifico, outrossim, que conforme memória de cálculo apresentado pela locadora (ora autora), às fls. 107, a parte ré (ora locatária), não vem adimplindo com suas obrigações contratuais, desde outubro de 2012, totalizando o importe de R\$ 543.311,08, consoante o cálculo disposto na cláusula 3.5., do contrato (fls. 88), ou seja, com a

aplicação das penalidades previstas na referida cláusula. E, às fls. 113/114, foi enviada notificação para pagamento dos aluguéis dos meses de agosto e setembro de 2012, os quais foram pagos em atraso e de modo fracionado e em valor inferior ao devido, bem como referente ao aluguel integral do mês de outubro do mesmo ano. Nessa ocasião também foi pedido para que o réu apresentasse Carta de Fiança Bancária, consoante o capítulo XV, do referido contrato, o que, entretanto, nada ocorreu nesse sentido. No caso, o contrato celebrado entre as partes é regido pela Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, muito embora por se tratar de contrato atípico, em relação às disposições constantes no referido diploma legal que foram contrárias ao contrato em discussão, prevalecerá o que constar no citado instrumento, conforme letra "F", do Contrato (fl. 86). Assim, nos termos do art. 3.8, do contrato celebrado - fl. 88: "O não pagamento dos aluguéis nos respectivos vencimentos caracterizará infração legal e contratual, autorizando o LOCADOR, ao seu exclusivo critério, cobrar a quantia devida acionando a Fiança Bancária mencionada no Capítulo XV, ou considerar o presente Contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento e/ou cobrança de aluguéis e encargos." Portanto, ocorrendo o inadimplemento da parte locatária poderá o locador cobrar a quantia devida acionando a fiança bancária ou ajuizando imediatamente ação de despejo. No caso, o autor optou por ajuizar a presente ação, uma vez que até a presente data o réu não apresentou a citada fiança concedida por instituição financeira, conforme capítulo XV, do contrato (fl. 97), descumprindo, assim, obrigação de constituir garantia. Por outro lado, a parte ré alegou em sua contestação que desocupou o imóvel, conforme Termo de Entrega de Chaves. No entanto, nada provou nesse sentido. Verifico, outrossim, que a ré limitou-se a se manifestar, em sua contestação, acerca da "memória de cálculo" apresentada pela autora, afirmando serem excessivos e abusivos os números apontados por ela, questão essa que, no entanto, não faz parte do pedido do requerente, pelo menos nesta demanda. Assim, entendo que o autor faz jus ao pedido formulado. Por fim, o contrato também deverá ser rescindido, nos termos do que dispõe a cláusula 11.2, letra "a" e "d", do contrato (fl. 94), conforme segue: "São causas de rescisão antecipada deste Contrato, inclusive, mas não se limitando: a) não pagamento reiterado do aluguel mensal; (...) d) não renovação da Fiança Bancária ou seguro aluguel, se for o caso; (...) f) não cumprimento de quaisquer obrigações estipuladas neste contrato. Por fim, quanto ao pedido para reconhecimento do direito de requerer judicialmente o ressarcimento das despesas incorridas, não cabe a este juízo apreciar, devendo o requerente fazê-lo através das vias próprias. Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado pelo autor para, na forma da fundamentação supra, desconstituir a relação jurídica contratual locatícia e determinar a desocupação do imóvel pela ré, no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 59, parágrafo primeiro, inciso IX, da Lei n.º 8.245/1991, sob pena de serem adotadas todas as providências para o cumprimento desta decisão, inclusive o emprego de força policial, cuja requisição fica desde já deferida ao oficial de justiça, se entendê-la necessária. Deixo explicitado que esta decisão tem o efeito de autorizar o oficial de justiça, se necessário, a intimar o representante legal do réu, para que forneça os meios práticos indispensáveis à execução do mandado, como chaveiro para ingressar no interior do imóvel e transporte, remoção de depósito dos bens que eventualmente tenham sido deixados no local, cabendo-lhe descrever os bens e lavrar termo de nomeação do depositário fiel a ser indicado pela autora. Expeça-se o competente mandado de desocupação do imóvel. Nos termos do 1º do art. 59 da Lei 8.245/91, defiro a abertura de conta depósito para prestação de caução correspondente ao valor dos aluguéis cobrados, pela requerente. Julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Condene a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que ora fixo em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 20, 3º, do Código de Processo Civil. Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Disponibilização D.Eletrônico de sentença em 16/10/2013 ,pag 104/109