



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CUBATÃO
FORO DE CUBATÃO
2ª VARA

Av. Joaquim Miguel Couto, 320, Seção Criminal Tel. 13 3325-6735/
 3325-6738, Centro - CEP 11500-000, Fone: 13 3325-6734, Cubatão-SP - E-
 mail: cubatao2@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1002911-50.2021.8.26.0157**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente e Reconvinte: **Zhu Hong Yu e outros**
 Requerido e Reconvindo: **Chen Weixian e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Pinati da Silva**

Vistos.

I – RELATÓRIO

Ação de cobrança de aluguéis em que a parte autora afirma ser credora de correção do valor do aluguel mensal com base no IGPM/FGV, conforme autorizado pela cláusula do contrato de locação porque “os depósitos realizados pelos réus a títulos de locação eram desprovidos das referidas correções mensais, devendo ser ratificado o peticionado vestibular” [fls.138]. O autor exige, ainda, pagamento dos aluguéis vencidos no período de “02/2019 à 09/2021 quando da certificação do oficial de justiça do abandono do imóvel” [fls.138].

Os réus afirmam pagamento correto dos aluguéis mensais e desocupação do imóvel desde julho de 2021 [fls.96]. Postularam reparação por danos materiais e compensação por danos morais em virtude da cobrança vexatória e indevida sofrida.

II – DECISÃO

[2.1] Do pedido de cobrança pretérita de atualização do valor do aluguel pelo índice IGPM/FGV

As partes celebraram contrato de locação não residencial de imóvel [fls.14/17], pelo prazo de 02 de fevereiro de 2012 a 01 de fevereiro de 2017, com fixação de aluguel mensal de R\$4.300,00 [cláusula primeira, fls. 14] e prorrogação tácita por prazo indeterminado a partir do vencimento.

Pretende o autor condenação dos réus ao pagamento de diferença entre o valor efetivamente pago pelos réus relativos ao aluguel e o valor corrigido anualmente com aplicação do índice IGPM/FGV a partir de agosto de 2018.

Dessa forma, **EXIBA** [ou refira folha dos autos], no prazo de 15 [quinze] dias:

[2.1.1] cláusula contratual em que prevista a atualização anual do valor do aluguel e o índice a ser aplicado.

[2.1.2] valor mensal do aluguel corrigido anualmente a partir de agosto/2018 e a diferença aplicável pelo índice indicado.

[2.1.3] notificação extrajudicial dos réus quanto ao reajuste do aluguel

Sem prejuízo, **DEVERÃO** as partes, nos termos do artigo 10, do Código de Processo Civil, em idêntico prazo, apresentar manifestação sobre o seguinte precedente jurisprudencial: “RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. ALUGUÉIS. REAJUSTE. CLÁUSULA CONTRATUAL. PREVISÃO. CINCO ANOS. COBRANÇA. INEXISTÊNCIA. VALORES RETROATIVOS.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CUBATÃO
FORO DE CUBATÃO
2ª VARA

Av. Joaquim Miguel Couto, 320, Seção Criminal Tel. 13 3325-6735/
 3325-6738, Centro - CEP 11500-000, Fone: 13 3325-6734, Cubatão-SP - E-
 mail: cubatao2@tjsp.jus.br

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

IMPOSSIBILIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. SUPRESSIO. 1. Recursos especiais interpostos contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se, não tendo exercido o direito de reajustar os aluguéis durante o período de 5 (cinco) anos, com base em cláusula contratual expressa, pode o locador exigir o pagamento de tais valores, inclusive de retroativos, após realizada a notificação do locatário. 3. **A supressio decorre do não exercício de determinado direito, por seu titular, no curso da relação contratual, gerando para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeito ao cumprimento da obrigação.** 4. Hipótese em que o acórdão recorrido concluiu que o locador não gerou a expectativa no locatário de que não mais haveria a atualização do valor do aluguel durante todo o período contratual (vinte anos), mas que apenas não seria exigida eventual diferença no valor já pago nos 5 (cinco) anos anteriores à notificação extrajudicial. 5. Destoa da realidade fática supor que, no caso, o locatário tivesse criado a expectativa de que o locador não fosse mais reclamar o aumento dos aluguéis e, por esse motivo, o decurso do tempo não foi capaz de gerar a confiança de que o direito não seria mais exercitado em momento algum do contrato de locação. 6. Viola a boa-fé objetiva impedir que o locador reajuste os aluguéis por todo o período da relação contratual. 7. No caso, **a solução que mais se coaduna com a boa-fé objetiva é permitir a atualização do valor do aluguel a partir da notificação extrajudicial encaminhada ao locatário e afastar a cobrança de valores pretéritos.** 8. Recursos especiais não providos.” [realce não original, REsp n. 1.803.278/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/10/2019, DJe de 5/11/2019]

[2.2] Dos alugueis vencidos

Afirma o autor ausência de pagamento do valor do aluguel vencido no período de fevereiro de 2019 a setembro de 2021.

Os réus afirmaram escorreito pagamento dos aluguéis até a data de desocupação do imóvel em julho de 2021.

Dessa forma, **ASSINO** o prazo de 15 [quinze] dias para que os réus EXIBAM [ou refiram folha dos autos] em que consta:

[2.2.1] prova documental da entrega de chaves do imóvel em julho de 2021.

[2.2.2] recibos de pagamento legíveis dos aluguéis vencidos no período de fevereiro de 2019 a setembro de 2021.

Com a juntada de novos documentos, intime-se a parte contrária para manifestação no prazo de 15 [quinze] dias [CPC, art. 437, §1º].

Intimem-se.

Cubatão, 23 de agosto de 2022.

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