



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0017466-41.2012.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
Requerente: **Jb Empreendimentos e Participações Ltda**
Requerido: **Edival de Oliveira e outro**

Proc. 2010/12

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

JB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada nos autos, moveu ação de despejo por falta de pagamento contra EDIVAL DE OLIVEIRA e CENTRO AUTOMOTIVO DAS HORTÊNSIAS LTDA, também já qualificados, alegando, em síntese, que:

a) celebrou com o co-réu Edival em 11/08/2003, contrato de locação comercial, tendo por objeto imóvel localizado na rua Dr. Viriato Fernandes, no. 40, Sta. Paula, nesta cidade.

Tal contrato foi renovado em ação processada perante o Juízo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

da 3ª. Vara Cível local, na qual foi reconhecida a legitimidade concorrente da pessoa jurídica co-ré, Centro Automotivo das Hortências Ltda., para demandar direitos oriundos da locação sobre o imóvel.

b) o aluguel fixado em audiência, ocorrida em 24/06/2010, foi de R\$ 9.000,00.

A pessoa jurídica co-ré deixou de pagar o aluguel vencido em julho de 2012.

Destarte, moveu a autora esta ação, requerendo, caso não seja purgada a mora, a rescisão do contrato de locação, com subsequente despejo.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 05/20).

Após regular constatação, na qual foi constatado o estado de abandono do imóvel (fls. 41), foi determinada pelo despacho de fls. 42, a imediata imissão da posse da autora no imóvel objeto da relação ex locato.

Auto de imissão de posse da autora no imóvel, a fls. 45.

A requerida se deu por citada a fls. 47/58 e requereu a revogação da decisão que determinou a imissão de posse da autora no imóvel.

A fls. 106/131, a ré contestou, alegando que:

a) Edival de Oliveira não tem legitimidade para figurar no polo passivo desta ação.

b) Rio Branco Global Comércio de Veículos não é fiadora da relação ex locato.

c) o fundo de comércio é de sua titularidade.

Destarte, em caso de despejo, deve ser indenizada pelo fundo, como foi postulado em reconvenção.

d) conquanto tenha mesmo atrasado o pagamento dos alugueres vencidos em 15/07/12; 15/08/12; 15/09/12 e 15/10/12, tem direito a purgar a mora de forma parcelada ou através de compensação com o valor do fundo de comércio.

e) o imóvel não está abandonado.

A razão dos atrasos no pagamento dos alugueres decorreu da cassação da eficácia da inscrição estadual da empresa requerida, motivo de força maior.

f) a multa contratual deve ser excluída em virtude da ocorrência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

de força maior.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 132/190).

No prazo de contestação, a pessoa jurídica co-ré reconviu (fls. 195/220, requerendo:

a) a condenação da autora reconvinda ao pagamento de indenização pelo ponto comercial de valor estimado em R\$ 900.000,00.

Requeru também a reconvinte seja reconhecido o seu direito de retenção do imóvel até o efetivo pagamento da indenização.

b) a condenação da reconvinda ao pagamento de indenização de todos os valores expendidos pela adequações promovidas no imóvel, para atendimento das normas legais da CETESB e pelos lucros cessantes.

c) condenação da reconvinda ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel e reconhecimento de seu direito de retenção até o efetivo pagamento da indenização.

Docs. acompanharam a reconvenção (fls. 222/455).

Em despacho proferido a fls. 468/470, contra o qual não foi interposto recurso, este Juízo manteve a decisão que determinou a imissão de posse da autora no imóvel objeto desta ação.

Réplica à contestação, a fls. 472/475.

Contestação à reconvenção, a fls. 481/485.

Regularmente citado, o co-réu Edival contestou a fls. 493/497, alegando que não tem legitimidade para figurar no polo passivo desta ação, pois se retirou da sociedade co-ré, em 18/01/2005.

Outrossim, quem renovou o contrato de locação foi a pessoa jurídica co-ré.

Réplica à contestação apresentada pelo co-réu Edival, a fls. 506/507.

É o relatório.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

A autora formulou pedido de despejo por falta de pagamento sem cumulação da pretensão, com cobrança de alugueres e encargos da locação.

A pessoa jurídica co-ré em sua contestação, suscitou diversas questões.

Edival de Oliveira insistiu em sua contestação, que não tem legitimidade para figurar no polo passivo desta ação.

Destarte, e para que seja mantida linha coerente de raciocínio, as questões suscitadas serão analisadas em itens distintos.

1) A discussão armada pela pessoa jurídica co-ré acerca da falta de legitimidade do co-réu Edival de Oliveira para figurar no polo passivo desta ação, restou prejudicada.

Com efeito, citado para esta ação Edival de Oliveira apresentou contestação, como se vê a fls. 493/497 e arguiu sua ilegitimidade para figurar no polo passivo desta ação.

Isso assentado, e analisando a preliminar de ilegitimidade de parte passiva arguida por Edival, observo que razão lhe assiste.

Com efeito, como se vê a fls. 11/15, a autora, em 11/08/2003, celebrou contrato de locação com Edival de Oliveira, tendo por objeto, o imóvel referido na inicial.

Porém, em ação renovatória, movida pela pessoa jurídica co-ré, contra a autora, perante a 3ª. Vara Cível desta comarca, o I. Juízo daquela Vara, ao decidir sobre a legitimidade da ora co-ré para aquela demanda, assim se manifestou, como se vê a fls. 18:

*“Há nos autos cópia de dois contratos de locação firmados pela ré, um com a pessoa natural de Edival de Oliveira (fls. 229), outro com a pessoa jurídica autora, por intermédio de Edival (fls. 359). **De outro lado, é certo que Edival já não integra a sociedade empresária e que esta ocupa o imóvel como locatária.** É inegável, portanto, a legitimidade ativa, pelo que rejeito a alegação preliminar da contestante”.* –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

destaque nosso.

Do exposto, bem se vê que o Juízo da 3ª. Vara Cível em sua decisão, ao analisar os dois contratos, um deles, o inserido a fls. 11/15, destes autos, acabou por reconhecer que a pessoa jurídica co-ré é locatária do imóvel, objeto desta ação.

Realmente, outra não pode ser a conclusão da redação do despacho que reconheceu a legitimidade da co-ré para figurar no polo ativo de ação renovatória, que dentre outros requisitos, exige, como dispõe o art. 51, da Lei no. 8.245/91, a existência de contrato escrito.

Mas não é só.

Com efeito, em audiência celebrada naquela Vara, na mesma ação renovatória, a autora e a pessoa jurídica co-ré celebraram acordo e constou do termo, como se vê a fls. 16, o seguinte:

“As partes renovam o contrato de locação, esclarecendo que o novo aluguel será de R\$ 9.000,00”.

Ora, ao deliberar transacionar com a co-ré e com ela renovar contrato de locação, a autora, com a máxima vênia, nada mais fez do que admitir que sua locatária era a pessoa jurídica co-ré.

Tanto foi assim, que com ela celebrou novo contrato de locação e dela passou a receber alugueres.

Portanto, a locação celebrada com a pessoa física de Edival está prejudicada, no mínimo, desde 24/06/2010, data em que autora e co-ré transacionaram perante o Juízo da 3ª. Vara Cível e este homologou o acordo celebrado.

Realmente outro contrato de locação foi celebrado, única e exclusivamente, com a pessoa jurídica co-ré e é ele que se encontra em vigor.

Nunca é demais lembrar que a continuidade do negócio não implica na continuidade dos contratos anteriormente firmados.

Outrossim, como decidido pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal, quando do julgamento da Apelação no. 1999.01.1.016381-4, *“havendo produção probatória suficiente para demonstrar a anuência do locador à transferência do contato de locação pelo anterior locatário, inclusive com a ocorrência de forte prova*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

oral, além do recebimento de quantia exigida para a transferência da locação, o contrato primitivo, está rescindido”.

Ora, ao deliberar transacionar com a co-ré e com ela renovar contrato de locação, dúvida não há de que a autora anuiu à transferência do contrato de locação pelo antigo locatário.

Destarte, forçoso convir que o contrato celebrado com Edival está rescindido.

Portanto, **Edival de Oliveira não tem legitimidade para figurar no polo passivo desta ação, razão pela qual, o decreto de carência em relação a ele, ex vi do que dispõe o art. 267, inc. VI, do CPC, é medida que se impõe.**

2) Como pode ser verificado a fls. 03, o único pedido deduzido pela autora foi o de rescisão do contrato de locação e subsequente despejo por falta de pagamento.

Em outras palavras, **a ação promovida foi apenas de despejo por falta de pagamento e para isso a ré foi citada.**

Outrossim, foi apenas requerido pela autora, como se vê a fls. 03, que se desse ciência do ajuizamento desta ação às fiadoras.

Em outras palavras, não houve dedução de qualquer pretensão contra as supostas fiadoras.

Destarte, inadmissível a arguição feita pela ré, de ilegitimidade de parte passiva de Rio Branco Global Com. Veíc. Ltda. sob a alegação de que a questão cuida de matéria de ordem pública.

Realmente, **a empresa Rio Branco Global Com. Veíc. Ltda., nunca integrou o polo passivo desta ação de despejo por falta de pagamento.**

Dar ciência a alguém do ajuizamento de demanda em absoluto implica em sua inserção no polo passivo.

Portanto, **rejeito, por falta de fomento jurídico a arguição de ilegitimidade de parte da fiadora, deduzida pela ré.**

3) No mérito, observo que segundo dispositivo contido no art. 62, inc. II, da Lei no. 8.245/91, “o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para pagamento do débito atualizado,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

independentemente de cálculo....”.

Comentando o art. de lei supra aludido, Maria Helena Diniz (Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada - Saraiva - pg. 254) observa que *"o réu só poderá contestar o pedido, negando que se encontra em mora, ou purgar sua mora."*

Destarte, por força de lei, cabia à suplicada, uma vez citada para esta ação, ter requerido, no prazo de contestação, única e exclusivamente, autorização para depósito.

De fato, estabelecendo a lei, limites ao teor da contestação, inadmissível, neste feito, a discussão armada pela locatária na contestação, máxime tendo em conta que admitiu a fls. 117, que está a dever os alugueres vencidos em 15/07/12; 15/08/12; 15/09/12 e parte do vencido em 15/10/12.

A cassação da inscrição estadual da suplicada não pode ser tida como motivo de força maior, para suspender o pagamento de alugueres.

Com efeito, o Código Civil, em seu art. 393, parágrafo único, não faz distinção entre força maior e caso fortuito.

No entanto, a doutrina faz referência a caso fortuito em interno e externo.

Sergio Cavalieri Filho em Programa de Responsabilidade Civil. 10ª edição, p. 334/335. Ed. Atlas: 2012 esclarece:

“Entende-se por fortuito interno o fato imprevisível, e, por isso, inevitável, que se liga à organização da empresa, que se relaciona com os riscos da atividade desenvolvida.

O fortuito externo é também fato imprevisível e inevitável, mas estranho à organização do negócio. É o fato que não guarda nenhuma ligação com a empresa. Duas são portanto, as características do fortuito externo: autonomia em relação aos riscos da empresa e inevitabilidade, razão pela qual alguns autores o denominam de força maior (Agostinho Alvim, ob. cit., p. 314-315).”

Cassação de inscrição estadual é hipótese típica de fortuito interno.

Destarte, ainda que possa ser tida como acontecimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

imprevisível, está ligada à organização do negócio explorado pela ré.

Portanto, não pode ser tida como excludente de responsabilidade como pareceu à requerida.

A autora não aceitou o cálculo apresentado pela ré em contestação e tampouco a proposta de pagamento parcelado.

O pedido de compensação de alugueres devidos com suposta indenização pelo fundo de comércio, que a ré entende fazer jus, não tem fomento jurídico.

De fato, nunca é demais lembrar que a compensação, como bem ensina Silvio Rodrigues (Direito Civil - volume 2 - Parte Geral das Obrigações - Saraiva - pg. 231), que "*opera, automaticamente, sine facto hominis, pela força exclusiva da lei, desde que se apresentem os pressupostos necessários para sua configuração. São os seguintes os pressupostos e condições da compensação: a) reciprocidade das obrigações; b) liquidez das dívidas; c) exigibilidade atual das prestações; d) fungibilidade dos débitos.*"

Ora, não existe fungibilidade entre a dívida de alugueres e aquela a ser apurada em demanda indenizatória.

Tampouco existe liquidez entre as dívidas.

Logo, e não tendo havido depósito, desnecessárias maiores considerações a respeito, pois, independentemente do valor, a ré encontra-se em mora como por ela admitido e não efetuou nos autos, no prazo legal, qualquer depósito a título de purgação.

Outrossim, a discussão de valores neste feito é inócua, pois, como acima observado, o pedido da autora se limitou ao despejo.

Em outras palavras, a autora não cumulou o pedido de despejo com cobrança de alugueres.

Não se pediu qualquer outra condenação da ré, a não ser na desocupação do imóvel e, via de consequência, rescisão do contrato, em virtude da falta de pagamento.

O cabimento ou não da exigência da multa contratual deve ser discutido em ação própria, de cobrança de alugueres e encargos da locação e não nesta, de limites circunscritos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

No mais, a autora já foi imitada na posse do bem.

Tal fato, entretanto, não frustra a procedência da ação, pois a imissão só ocorreu após o ajuizamento desta ação, quando a ré já havia obrigado a autora a lançar mão da atividade jurisdicional, com o ônus que isso acarreta.

Todavia, a providência material atinente à desocupação está prejudicada e, conseqüentemente, o despejo.

Resumindo, o decreto de procedência, da ação principal, é de rigor.

4) Relativamente à reconvenção, breves considerações devem ser efetuadas.

A reconvenção só deve ser admitida, ex vi do que dispõe o art. 315, do CPC, quando for conexa com a ação principal.

O art. 315, do CPC, exige conexidade da reconvenção com a ação principal ou com o fundamento da defesa.

Na ação principal, o autor requereu o despejo da ré do imóvel a ela locado, por falta de pagamento.

A ré contestou, alegando que de fato deve alugueres à autora.

Porém, a dívida decorreu de motivo de força maior, consistente na cassação de sua inscrição estadual.

Outrossim, discutiu os valores cobrados.

Já na reconvenção, a suplicada arguiu direito de retenção e indenização por fundo de comércio; direito de retenção e indenização por despesas decorrentes de adequações exigidas pela CETESB e CONAMA; direito de retenção e indenização decorrente de lucros cessantes e benfeitorias efetuadas.

Do exposto, bem se vê que não há conexão da reconvenção com o fundamento da defesa.

Quanto à conexão da ação principal com a reconvenção, necessária incursão em alguns conceitos.

A causa de pedir, como se depreende do dispositivo contido no art. 282, inc. III, do CPC, é constituída dos fatos e fundamentos jurídicos do pedido.

Citando Liebman, Vicente Greco Filho (Direito Processual



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Civil Brasileiro - Saraiva - 1o. vol. - pgs.82/83) observa que *"a causa da ação é o fato jurídico que o autor coloca como fundamento de sua demanda. É o fato do qual surge o direito que o autor pretende fazer valer ou a relação jurídica da qual aquele direito deriva com todas as circunstâncias e indicações que sejam necessárias para individuar exatamente a ação que está sendo proposta e que variam segundo as diversas categorias de direitos e de ações.*

No direito processual brasileiro, a causa de pedir é constituída do elemento fático e da qualificação jurídica que deles decorre, abrangendo portanto, a causa petendi próxima e a causa petendi remota. A causa de pedir próxima são os fundamentos jurídicos que justificam o pedido, e a causa de pedir remota são os fatos constitutivos."

Aplicando-se tais definições, in casu, verifica-se que a causa de pedir remota, da ação principal é a falta de pagamento de alugueres pela ré, fato por ela admitido.

Já a causa de pedir de remota da reconvenção é a perda fundo de comércio; perda de benfeitorias, e gastos com obras feitas para adequação do imóvel a exigências da CETESB e CONAMA, além de lucros cessantes.

Ante o exposto, forçoso convir que inexistente identidade entre a causa de pedir remota da ação principal, com a da reconvenção.

Destarte, não há que se cogitar de conexão, pelo que a rejeição da reconvenção, sem julgamento do mérito, com fundamento no art. 267, inc. IV, do CPC, é medida que se impõe.

Observo que o posicionamento adotado por este Juízo está amparado em iterativa jurisprudência.

A propósito, veja-se:

DESPEJO - RECONVENÇÃO - DIREITO DE RETENÇÃO - INADMISSIBILIDADE. Inadmissível o oferecimento de reconvenção nas ações de despejo, principalmente, se objetiva o reconhecimento de direito de retenção por benfeitorias. (Ap. c/ Rev. 410.761 - 11a Cam. - Rel. Juiz ARTUR MARQUES - Antigo Segundo Tribunal de Alçada Civil).

Inexiste a conexão exigida pelo artigo 315 do Código de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Processo Civil quando a reconvenção do réu na ação de despejo busca indenização por perda de fundo de comércio - Ap. c/ Rev. 414.790 - 3a Câ. - Rel. Juiz FRANCISCO BARROS – Antigo Segundo Tribunal de Alçada Civil.

Ação de Despejo por falta de pagamento. Ausência de cumulação com ação de cobrança. Reconvenção indeferida liminarmente. Correção da medida. Pretensão inadmissível de obter, via reconvenção, indenização por ponto comercial, por benfeitorias. Processo extinto - Ap. s/ Rev. 651837-00/5 - 8a Câ. - Rel. Juiz RUY COPPOLA – Antigo Segundo Tribunal de Alçada Civil.

Por fim, não pode deixar de ser observado que no contrato de locação que instruiu a reconvenção (fls. 255/259), que a reconvinte insistiu como sendo o correto, consta da cláusula 27, que “o locatário deverá executar no imóvel locado as benfeitorias que entender necessárias e as que forem exigidas pelo poder público, inclusive, as substituições dos tanques de depósito dos produtos derivados de petróleo. Em caso de pretender edificar no imóvel, dependerá de aprovação expressa da locadora. Tanto as benfeitorias como as edificações autorizadas ficarão pertencendo ao imóvel locado, sem o direito do locatário exigir da locadora indenização ou exercer direito de retenção.”

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente a ação principal.**

Declaro, face ao que foi exposto na fundamentação supra, rescindido o contrato de locação celebrado entre a autora e CENTRO AUTOMOTIVO DAS HORTÊNCIAS LTDA.

Torno, outrossim, definitiva a decisão que imitiu a autora na posse do imóvel, deixando, em consequência, de decretar o despejo, ante a desocupação já efetivada.

Considerando o que foi requerido, observo que os alugueres são devidos até a data da efetiva imissão de posse da autora no imóvel e deverão ser exigidos em ação própria.

Condene a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, já fixados em 20% do débito (fls. 22).

As verbas de sucumbência relativas a esta ação, somente poderão ser exigidas neste feito, em execução desta.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Julgo a autora carecedora da ação em relação a EDIVALDO DE OLIVEIRA e extingo o feito em relação a ele, sem julgamento do mérito, fundamentado no art. 267, inc. VI, do CPC.

A autora arcará com as custas expendidas por Edivaldo e pagará honorários advocatícios ao patrono deste, que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, parágrafo 4º., do CPC, em R\$ 2.172,00, quantia equivalente a 03 salários mínimos – valor federal.

Julgo a ré reconvinte, face ao que foi exposto na fundamentação supra, carecedora da reconvenção.

Em consequência, extingo a reconvenção, sem julgamento do mérito, fundamentado no art. 267, inc. IV, do CPC.

Condeno a reconvinte ao pagamento das custas expendidas pela reconvinde e honorários advocatícios que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, parágrafo 4º., do CPC, em R\$ 2.172,00, quantia equivalente a 03 salários mínimos – valor federal.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 14 de janeiro de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO