


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
35ª VARA CÍVEL
**Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br**
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1133765-75.2022.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Consignação em Pagamento - Tutela de Urgência**
 Requerente: **Companhia Brasileira de Distribuição**
 Requerido: **Bresco Logistica Fundo de Investimento Imobiliário**

Tramitação prioritária



Despachos virtuais estão disponíveis das 16:30 às 17:00 por meio do QRCode, basta entrar na sala, informar o número do processo e aguardar atendimento.

TII¹

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIANA MARINI**

Vistos.

Alega a parte autora que celebrou com a ré contrato de locação por prazo determinado; afirma que próximo ao período de vencimento do contrato, as partes, buscando o valor adequado para a renovação da locação, realizaram avaliações do imóvel; informa que, diante da divergência dos valores, optou por não continuar com o contrato de locação que foi rescindido em novembro de 2022; entretanto, alega que está sendo cobrada, de forma indevida, por valores referentes ao aviso prévio - 12 meses de aluguéis - e multa contratual - 6 meses de aluguéis, o que rechaça de forma veemente, destacando que não houve renovação contratual por ausência de assinatura de termo aditivo, que deveria ter sido realizada com antecedência de 9 meses do fim do prazo contratualmente estabelecido entre as partes; salienta, dessa forma, que o período pelo qual permaneceu no imóvel, após o término do prazo determinado de 60 meses da locação, deve ser analisado com base na prorrogação por prazo indeterminado, incidindo apenas as regras constantes da lei

¹ PRAZO 15 DIAS - INTERLOCUTÓRIA

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

de locações que dispõe em seu artigo 4º que no caso de rescisão contratual será devida apenas multa no valor de um aluguel. Pugna, de forma subsidiária, caso superado o entendimento de incidência da lei de locações, pelo reconhecimento de nulidade contratual da cláusula 3.2.3, visto que previa a possibilidade de renovação do contrato nos termos anteriormente estabelecidos sem que a parte autora pudesse conhecer de forma prévia os novos valores referentes à locação; ainda, de forma subsidiária, requer, caso seja reconhecida a validade de tal cláusula, a declaração de nulidade da cláusula que prevê a imposição de aviso prévio cumulada com multa contratual, pois em decorrência do mesmo fato gerador, caracterizando verdadeira cobrança em duplicidade, destacando, também, que o prazo de aviso prévio somente deveria ser cumprido quando da contratação originária, não podendo incidir nas contratações sucessivas. Por fim, afirma que em decorrência da celeuma quanto aos valores de aluguéis fixados de forma unilateral pela parte ré, acabou efetuando a quitação dos valores requeridos, porém, entende que foram fixados de forma abusiva, considerando que sobre o contrato prorrogado automaticamente, nos termos da lei da locação, deveria ter sido aplicado o índice de reajuste anual contratualmente previsto; requer, assim, a restituição dos valores pagos em excesso. Pugna, ainda, de forma liminar, pela suspensão da exigibilidade dos valores referentes ao aviso prévio e multa contratual, para que não seja executada a carta de fiança bancária, diante do pedido de reconhecimento de prorrogação por prazo indeterminado com incidência da lei de locações; da nulidade da cláusula contratual de renovação, sem conhecimento prévio dos valores dos aluguéis para o novo período contratual; nulidade da cláusula contratual que prevê a incidência de multa decorrente de aviso prévio e rescisão antecipada; cobrança de aluguéis em valores excessivos, diante do disposto na lei de locações que determina a aplicação de índice de reajuste anual, afastando o valor do imóvel no mercado; e a restituição dos valores de aluguel pagos em excesso contados da prorrogação do contrato por prazo indeterminado.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
35ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
 3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

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

Manifestação da ré, fl. 297.

É o relatório.

Da análise dos elementos contidos nos autos, com base em um juízo de cognição sumária, verifico que, em que pese ausência de verossimilhança com relação a não renovação automática do contrato nos termos da cláusula 3.2.1, considerando que a assinatura do termo aditivo constituiria mera formalidade, conforme preconiza a cláusula 3.2.3; constato entendimento jurisprudencial quanto à impossibilidade de cumulação de valores decorrentes de aviso prévio e multa contratual por rescisão antecipada.

Nesse sentido:

EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL. Sentença de improcedência do pedido que comporta reforma. Título executivo extrajudicial que preenche os requisitos do art. 784, VIII do CPC/2015. Rompimento da avença pelo locatário. Aviso prévio de 4 meses cumulado com multa de 5 meses. Desproporcionalidade manifesta. **É ilícita a cumulação de multa compensatória e cumprimento de aviso prévio em contrato de locação, por se originarem do mesmo fato gerador**, constituindo-se, assim, em indevido bis in idem. Precedentes. Vedação à lesão (art. 157 do CC/2002) e necessário prestígio ao princípio do equilíbrio contratual. Assim, considerando, a um lado, a possibilidade de o locador cobrar cláusula penal compensatória, mas a outro lado a ilegalidade do aviso prévio cumulado com a multa, a qual também revela valor desproporcional, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91, fica reduzida a multa para o valor de 3 aluguéis, a ser pago proporcionalmente ao tempo restante do contrato, cujo termo inicial será a data de entrega das chaves, mantidos os demais encargos. Possibilidade, todavia, de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

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

afastamento da dispensa do pagamento pelo período de carência, bem como de cobrança pelas despesas condominiais. Embargos à execução parcialmente acolhidos, com readequação das verbas de sucumbência. RECURSO PARCIALMENTE ACOLHIDO. (TJ-SP - AC: 10176548020178260068 SP 1017654-80.2017.8.26.0068, Relator: Alfredo Attié, Data de Julgamento: 28/09/2020, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/09/2020) – grifo nosso.

APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou parcialmente procedentes embargos à execução. Contrato de locação. Rescisão ocorrida de forma antecipada. **Cobrança de multa compensatória e aviso prévio que caracteriza bis in idem. Penalidades que possuem o mesmo fato gerador.** Ordem de exclusão dos valores correspondentes ao aviso prévio que se apresenta escoreita, visando a evitar o enriquecimento indevido da locadora. Honorários advocatícios majorados, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. (TJ-SP - AC: 10207027220218260564 SP 1020702-72.2021.8.26.0564, Relator: Mario A. Silveira, Data de Julgamento: 14/02/2022, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/02/2022) – grifo nosso.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA AÇÃO DE COBRANÇA – **MULTA DECORRENTE DE RESCISÃO ANTECIPADA IMOTIVADA – PREVISÃO CONTRATUAL DE AVISO PRÉVIO DE 90 DIAS – IMPOSSIBILIDADE DE COBRAR O ALUGUEL NESSE PERÍODO EM CUMULAÇÃO COM A MULTA PACTUADA** – MULTA CONTRATUAL QUE DEVE INCIDIR SOBRE O SALDO CONTRATUAL EM ABERTO NO MOMENTO DA RESCISÃO DO CONTRATO RECURSO DA RÉ DESPROVIDO RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO (TJ-SP - AC: 10373485220178260224 SP



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

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

1037348-52.2017.8.26.0224, Relator: Andrade Neto, Data de Julgamento: 19/02/2020, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/02/2020) – grifo nosso.

Assim, diante da probabilidade do direito da parte autora, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, defiro o pedido liminar e determino a suspensão da exigibilidade dos valores discutidos neste processo devendo a parte ré se abster de executar a carta fiança.

Deverá a parte autora prestar, no prazo de 3 dias, caução idônea com relação ao valor da carta fiança.

Advogado da parte ré cadastrado no processo e intimado dessa decisão pelo diário oficial. Destaco a fluência do prazo para apresentação de contestação, a contar da publicação desta decisão, sendo desnecessária citação diante da integração espontânea da parte ré.

Essa decisão vale como ofício para ser levada para o banco emissor da carta fiança.

Intime-se.

São Paulo, 06 de dezembro de 2022.

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