



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
3ª Vara Cível da Comarca de Blumenau

Rua Zenaide Santos de Souza, 363 - Bairro: Velha - CEP: 89036901 - Fone: (47)3321-9344 - Email: blumenau.civel3@tjsc.jus.br

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA Nº 5010285-02.2020.8.24.0008/SC

AUTOR: SIDNEI SCHMITZ

RÉU: RUDINEI RODRIGUES DOS SANTOS

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento, com pedido liminar, ajuizada por Sidnei Schmitz em face de Rudinei Rodrigues dos Santos.

Decido.

Inicialmente, verifico que o requerente valorou a causa em R\$5.132,75, ao passo que a cifra do aluguel mensal importa R\$ 730,57. Dessa forma, não sendo hipótese de incidência do art. 47, II, da Lei n. 8.245/1991¹, deve a parte requerente proceder à retificação do valor da causa, passando a constar doze meses de alugueres (art. 58, III, da referida Lei²).

De todo modo, considerando a existência de pedido de tutela provisória, passo ao seu exame de imediato.

De acordo com o art. 59 da Lei n. 8.245/91, com a redação conferida pela Lei n. 12.112/09:

Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo: [...] IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

Conclui-se, pois, que, para o deferimento de pronto da medida desalijatória, imprescindível que o contrato de locação se encontre livre de qualquer uma das garantias apontadas no art. 37 da Lei das 8.245/91.

Nessa medida, compulsando os autos, verifico que o contrato firmado entre as partes não contemplou garantia. Anoto que embora haja a previsão contratual de fiador, foi deixado em branco qualquer informação acerca da pessoa que esteja nessa qualidade, interpretando-se do documento que o autor renunciou a esta garantia (anexos 4 a 8).

Contudo, o deferimento do pedido não é a medida recomendada, tendo em vista as medidas necessárias à prevenção da pandemia da COVID-19, somada à orientação do Ministério da Saúde de recolhimento domiciliar.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
3ª Vara Cível da Comarca de Blumenau

Com efeito, devem ser salvaguardados os direitos à saúde e à moradia, sobretudo porque a orientação médica para o combate à pandemia é a permanência em casa, tendo o poder judiciário catarinense responsabilidade em contribuir para o acautelamento das medidas de isolamento social.

Dessarte, permitir a concretização da ordem de despejo vai em sentido diametralmente oposto às recomendações médicas deste momento de calamidade na saúde pública.

Nesse viés, também, deve-se ressaltar o interesse público na matéria, tendo em vista a aprovação, pelo Senado Federal, do projeto de lei nº 1.179/2020, que regulamenta o "Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19)", constando em seu art. 9º que "não se concederá liminar para desocupação de imóvel urbano nas ações de despejo, a que se refere o art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, até 31 de dezembro de 2020".

Ademais, os direitos meramente patrimoniais não podem se sobrepor ao direito à vida, à saúde e à moradia, estes umbilicalmente interligados com a dignidade da pessoa humana, especialmente neste momento de reclusão social decorrente da pandemia da COVID-19. Outrossim, o interesse público, o da coletividade e o da saúde pública no isolamento social das pessoas devem prevalecer sobre o interesse privado patrimonial.

Portanto, não obstante a inadimplência dos encargos locatícios tenha se iniciado em fevereiro/2020, período em que não havia a medida de isolamento social, a pretensão desalijatória se dá em um momento sensível à saúde pública, conforme a fundamentação exposta alhures.

Anoto, por derradeiro, tal cautela não acarretará risco ao resultado útil do processo, tendo em vista que o período de ocupação a maior pelo locatário poderá ser englobado no valor devido a título de aluguel e acessórios da locação, resguardando, dessa forma, o direito de crédito da parte autora.

Portanto, plausível o indeferimento da medida de urgência.

Ante o exposto, **INDEFIRO** a liminar de despejo.

DEFIRO o pedido de gratuidade judiciária ao autor. Anote-se.

Intime-se a parte autora para proceder à retificação do valor da causa, na forma indicada na decisão, no prazo de 5 (cinco) dias.

Ato contínuo, cite-se a parte requerida para, querendo, apresentar resposta em 15 (quinze) dias, sob pena de revelia, ou purgar a mora, nos termos do art. 62 da Lei n. 8.245/91.

Para pagamento imediato, fixo os honorários em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, devidamente corrigido até a data do depósito.

Cientifiquem-se, também, os eventuais sublocatários.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
3ª Vara Cível da Comarca de Blumenau

Intimem-se. Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **CIBELLE MENDES BELTRAME, Juíza Substituta**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310002777938v17** e do código CRC **ee7100aa**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CIBELLE MENDES BELTRAME

Data e Hora: 13/4/2020, às 20:1:38

1. Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel: II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

2. 2 Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte: III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

5010285-02.2020.8.24.0008

310002777938 .V17