



Número: **0730159-15.2020.8.07.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma Cível**

Órgão julgador: **Gabinete do Des. Carlos Rodrigues**

Última distribuição : **15/08/2020**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0710251-60.2020.8.07.0003**

Assuntos: **Arras ou Sinal**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
<b>JOSE ELZO NOGUEIRA LEMOS (AGRAVANTE)</b>	
	<b>ADAO JOSE CORREA PAIANI (ADVOGADO)</b>
<b>GASPAR EZEQUIEL DA SILVA (AGRAVADO)</b>	
	<b>DIEGO DA SILVA FRANCA (ADVOGADO)</b>

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
18780167	19/08/2020 09:23	<a href="#">Decisão</a>	Decisão

## DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de concessão de efeito suspensivo, interposto por JOSÉ ELZO NOGUEIRA LEMOS contra a decisão proferida pelo d. Juízo da 1ª Vara Cível de Ceilândia que, em pedido de despejo autuado sob o nº 0710251-60.2020.8.07.0003, proposto por GASPAR EZEQUIEL DA SILVA em seu desfavor, determinou a desocupação compulsória do imóvel locado.

Em suas razões recursais, discorre sobre o preenchimento dos requisitos para concessão da gratuidade judiciária.

Narra a natureza do serviço explorado e sobre o adimplemento contratual regular até a edição em março de Decreto que suspendeu as atividades comerciais no Distrito Federal. Afirma que não só o cumprimento contratual, mas seu sustento e de sua família foram afetados com a medida. Esclarece ter conseguido, com esforço, efetuar o pagamento do mês de abril de 2020, mas o agravado se recusou a assinar o recibo. Em relação ao mês de maio, alerta que o agravado se recusou a receber.

Alega não ter recebido a notificação extrajudicial para desocupação. Reitera seu interesse em cumprir a obrigação pactuada. Acrescenta que não participou da audiência de conciliação por desconhecer o uso da ferramenta.

Discorre sobre a ilicitude da cláusula penal existente no contrato. Rechaça a hipossuficiência da parte contrária que justificou o afastamento da caução.

Sustenta que o artigo 393 do Código Civil estabelece que o devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior.

Busca, liminarmente, a suspensão da ordem de desocupação do imóvel.

### **É o relatório. DECIDO.**

Defiro o benefício da gratuidade judiciária exclusivamente para esse recurso, sem prejuízo da posterior apreciação pelo juízo singular.

O recurso é tempestivo, foi instruído com as peças exigidas pelo artigo 1017, I, do novo Código de Processo Civil – NCPC e acompanhado do preparo.

Nos termos do artigo 1019, I, do NCPC, ao receber o agravo de instrumento, o relator poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão.

A concessão da tutela de urgência, por configurar exceção à regra da cognição exauriente e ao contraditório, condiciona-se à existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, na forma prescrita no artigo 300 do NCPC.

A singularidade da hipótese sob exame exige cautela no cumprimento de medida de natureza drástica. A fotografia de id 18688809 demonstra, pelo espaço físico, que se trata de pequeno serviço de comércio de alimentos e bebidas explorado, que enfrentou óbvia dificuldade de manutenção com a suspensão das atividades imposta pela pandemia. O faturamento do espaço não se equipara ao das grandes redes e essa circunstância (da natureza e extensão do serviço explorado) deve ser equacionada.

Inicialmente, destaca-se que não há nos autos a notificação extrajudicial para desocupação. O documento de id 65522302 dos autos originais é absolutamente ilegível. Além disso, há efetiva discussão sobre o

alcance da mora, uma vez que o agravante afirma que o agravado se recusou a assinar o recibo referente ao pagamento do mês de abril e se recusou a até mesmo receber o equivalente ao aluguel no mês de maio. Ou seja, tanto o inadimplemento do locatário quanto a ciência do locador devem se submeter ao contraditório e à efetiva instrução probatória.

Por outro lado, o juízo singular dispensou, à revelia da previsão contida no artigo 59, §1º, da Lei nº 8.245/91, a prestação de caução pelo locador do equivalente a três meses de aluguel. A ausência de garantia sob o fundamento de que poderá haver piora na sua situação financeira do locador, sem que a petição inicial tenha pleiteado a medida, também deverá ser objeto de deliberação pelo órgão colegiado.

Todo esse cenário justifica, **em caráter excepcional**, a suspensão da ordem de desocupação voluntária até que se viabilize a instrução probatória do feito. Há, inclusive, possibilidade de composição voluntária da questão, a despeito do agravante não ter participado da audiência virtual (cabe destacar que se registrou na ata que não houve comparecimento por ausência de fornecimento de contato telefônico do réu e, em consequência, não recebimento, “por mensagem de whatsapp, o link para participar da sessão” – id 68375874). O agravante declara possuir apenas o ensino fundamental incompleto, sem conhecimento de uso da ferramenta Zoom ou mesmo celular com aptidão para acessar o aplicativo.

Isto posto, DEFIRO o pedido de natureza liminar para sobrestar a ordem de desocupação compulsória do imóvel comercial, ao menos até o julgamento colegiado.

Intime-se o agravado, facultando-lhe a apresentação de resposta no prazo legal.

Comunique-se o juízo prolator da decisão, na forma do artigo 1.019, inciso I, do Novo Código de Processo Civil.

Concedo à presente decisão força de mandado.

Intime-se.

Brasília, DF, 19 de agosto de 2020

Desembargador **CARLOS RODRIGUES**

Relator

