

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

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

2ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, ., Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11)

4703.3450, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº:	0001090-48.2018.8.26.0152
Classe - Assunto	Cumprimento de Sentença - Penhora / Depósito / Avaliação
Exequente:	Associação dos Adquirentes de Unidades No Empreendimento São Paulo
	II
Executado:	João Fernandes Machado e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Diogenes Luiz de Almeida Fontoura Rodrigues**

Vistos.

Trata-se de novo pedido de nulidade processual e revisão de acordo judicialmente homologado formulado por **APARECIDA MARIA NOGUEIRA MACHADO e JOÃO FERNANDES MACHADO**.

Os executados afirmam que foram compelidos à subscrição do acordo mediante coação irresistível decorrente da ameaça de perderem o imóvel que lhes serve de residência. Sustentam que as intimações realizadas no processo foram dirigidas a patrona cuja mandato havia se encerrado na fase de conhecimento do feito. Aduzem, ainda, que há onerosidade excessiva que culminou com o aumento do débito em 400%. Sustentam que a pandemia de COVID-19 é causa de força maior que reduz a capacidade dos executados em cumprir o pacto. Pedem o recálculo da dívida com incidência de juros e correção a partir do trânsito em julgado, bem como o afastamento da incidência de multas por descumprimento contratual e, ainda, que cessem as correções de juros sobre juros e correções com base na tabela do TJ/SP aplicadas mês a mês nas parcelas pagas.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE COTIA****FORO DE COTIA****2ª VARA CÍVEL**

Rua Topázio, 585, ., Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703.3450, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O exequente apresentou impugnação a fls. 309/317. Alega que as matérias trazidas pelos executados são meramente protelatórias e já estão cobertas pela preclusão, posto que já apreciadas anteriormente pelo Juízo. Diz que não houve qualquer coação ou vício de consentimento, já que os executados estavam assistidos por advogado quando da livre subscrição do acordo ora em execução.

É o breve relatório.

De fato, as alegações relativas à suposta nulidade de intimação e de vício de consentimento por ocasião da subscrição do pacto exequendo são matérias já afastadas e superadas pela decisão de fls. 283 contra a qual não houve oportuna interposição de adequado recurso processual.

A preclusão resta operada e o pedido de reconsideração e reanálise de tais questões não se mostra viável, sob pena de ofensa à estabilização da lide, em especial porque não deduzidas novas matérias fáticas ou jurídicas com relação a tais argumentos.

Porém, trazem os exequentes novo argumento fático superveniente (que, portanto, não está sujeito aos efeitos da preclusão) que é merecido ser analisado e acolhido: a onerosidade excessiva do contrato em decorrência de fato de força maior.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE COTIA****FORO DE COTIA****2ª VARA CÍVEL**

Rua Topázio, 585, ., Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703.3450, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Importante destacar que o evento de força maior é a ocorrência de fato independente da vontade das partes, que não possa ser previsto ou impedido e que acarrete a impossibilidade absoluta de adimplemento a obrigação nos termos inicialmente acordados, em razão das consequências inevitáveis geradas por evento estranho às partes contratantes.

É evidente que a pandemia de COVID 19 é evento sem precedentes históricos recentes e que gerou nunca antes vista reação governamental de restrição ampla à exploração econômica. Notório que tais ações governamentais para compelir a população ao distanciamento social, tido como meio de combate à disseminação viral, configura claro fato de força maior: inoponível e irresistível às partes e que ultrapassa a previsibilidade ordinária dos contratantes de boa-fé.

Neste sentido, já autoriza o artigo 317, do Código Civil:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Os efeitos econômicos devastadores decorrentes da pandemia e das ações adotadas para o confrontamento da doença são igualmente inevitáveis e notórios.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE COTIA****FORO DE COTIA****2ª VARA CÍVEL**

Rua Topázio, 585, ., Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703.3450, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não descuido que a exequente também estará sujeita a tais efeitos econômicos, porém em evidente diversa escala que os executados. Portanto, o recebimento de valores em atraso (como aquele objeto do acordo ora inquinado) é medida útil à recomposição de suas rendas e pagamento de suas despesas. Todavia, entendo que é possível sim afastar, excepcionalmente em razão do evento de força maior, os juros moratórios impugnados pelos exequentes. Isto porque a exequente não tem (ou ao menos assim foi criada) fins lucrativos. Sua renda busca, em tese, apenas a manutenção dos serviços que oferece aos moradores do loteamento, o que mitiga a essencialidade dos juros e multa pretendidos para permitir a recomposição do equilíbrio contratual, nos termos da Lei Civil:

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.

No atual cenário de crise sanitária e econômica a manutenção das obrigações inicialmente assumidas pelos executados acarretaria excessiva onerosidade, já que suas rendas são afetadas pela pandemia ainda em combate. E, como já aventado, por outro lado, traria à exequente vantagem exacerbada que, pela natureza de sua atuação (já que a exequente se qualifica como “condomínio de fato” ou atípico), não pode buscar enriquecimento ou lucros, mas sim recomposição de prejuízos. Por


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

Rua Topázio, 585, ., Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703.3450, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

óbvio que tal revisão contratual é excepcional e somente pode ser acolhida por tais peculiares circunstâncias pessoais das partes aliadas ao caráter imprevisível do evento de força maior em comento, consoante estipulam os artigos 478 a 480, do Código Civil:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Ante o exposto, conheço parcialmente do pedido de fls. 286/294 e, na parte em que conhecida, acolho a pretensão dos executados para determinar a revisão do acordo em execução nos moldes requeridos nos itens “i” e “ii” de fls. 294, nos moldes do artigo 479, do Código Civil.

Em 5 dias, apresentem as partes cálculos dos valores que entendem devidos, nos moldes ora fixados, inclusive para aferição da persistência de inadimplemento a justificar o prosseguimento da execução.

Intime-se.

Cotia, 08 de junho de 2020.

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