



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **1011542-90.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Obrigações**  
 Requerente: **Irineu Sorigotto**  
 Requerido: **São Carlos Futebol Club Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

IRINEU SORIGOTTO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de São Carlos Futebol Club Ltda, Julio Cesar Bianchim e Maria Giselda Lopes Bianchim, também qualificado, alegando tenha firmado ora com os réus contrato de locação tendo por objeto o imóvel residencial localizado na *Rua Padre Teixeira, nº 2670, apartamento 134, nesta cidade*, iniciada em 05/08/2013 e com término previsto para 05/02/2016, mediante aluguel mensal de R\$ 1.927,87, em relação aos quais teriam os réus incorrido em mora a partir de 05/08/2016, além de terem deixado de honrar o pagamento das mensalidades referentes ao IPTU no valor de R\$ 157,71, de modo a acumular um saldo devedor que em 08/10/2016 totalizava R\$ 6.112,19, conforme demonstrativo acostado à inicial, à vista do que requereu seja decretado o despejo bem como sejam os réus condenados ao pagamento dos valores devidos, devidamente corrigidos e acrescidos do valor das custas e honorários de sucumbência.

Os réus *Júlio César Bianchim e Maria Giselda Lopes Bianchim* contestaram o pedido alegando teriam figurado no contrato como fiadores, atentos ao termo final da locação em 05/02/2016, sem cláusula de prorrogação automática, de modo que verificado dito termo final, de boa fé acreditavam que o imóvel teria sido devolvido, e porque não foram notificados da não devolução entendem não se mostre justa a cobrança dos valores vencidos após aquele termo final, requerendo assim a improcedência da ação.

O réu e locatário *São Carlos Futebol Clube* contestou o pedido alegando que o contrato de locação tenha sido firmado por *Júlio César Bianchim* e sua esposa *Maria Giselda Lopes Bianchim*, sem que essas pessoas tivessem poderes ou autorização para tanto, destacando que o Sr. *Júlio* teria deixado de ser presidente e administrador do Clube ainda em 01/06/2013, conforme contrato social de fls. 55/58, a partir de quando passou a ser administrada por *Carlos Alberto Antunes*, à vista do que pugnou pela improcedência da ação, requerendo ainda seja o réu *Júlio* havido como o efetivo locatário.

O autor replicou alegando que se o réu *São Carlos Futebol Clube* entende não ser o locatário deveria efetivamente desocupar o imóvel ao invés de mantê-lo em sua posse até a presente data, aduzindo que o réu *Júlio*, embora não mais seja presidente, é o vice-presidente, fato cujo registro público ocorreu somente em 01/11/2013, três (03)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

meses após a celebração do contrato de locação, razões pelas quais reiterou os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Com o devido respeito aos réus, cumpre lembrar que o contrato não proibiu a renovação ou prorrogação em caso de não desocupação após o término do prazo contratado, e tanto assim que as *cláusulas 5ª*, e principalmente na *cláusula 17ª* e parágrafos, na qual os fiadores/caucionantes expressamente renunciam a qualquer benefício de ordem, obrigando-se “*até a devolução efetiva das chaves*” (sic., fls. 18), de modo que não há falar em exclusão de responsabilidade enquanto voluntariamente assumida a obrigação solidária, valendo à ilustração o acórdão seguinte: “*Despejo por falta de pagamento - Locação - Despejo cumulado com cobrança de aluguéis e acessórios - Desocupação voluntária do imóvel no curso da ação, prosseguimento em relação à cobrança - Ausência de prova de que a fiadora não tenha aderido a todas as cláusulas do contrato - Salvo disposição em contrário, as garantias da locação, inclusive a fiança, estendem-se até a efetiva devolução do imóvel - Apelo não provido*” (cf. Ap. nº 0008033-42.2010.8.26.0191 - 29ª Câmara de Direito Privado TJSP - 08/03/2017 <sup>1</sup>).

Logo, mantida a posse do imóvel e à vista das cláusulas contratadas, de rigor rejeitar-se esta preliminar.

Quanto à preliminar de que o contrato teria sido firmado por pessoa que não detinha poderes, é de se ver se cuide aí de argumento marcado pela má fé, atento a que o Sr. *Júlio Bianchim* tenha, de fato, sido mantido como vice-presidente do *São Carlos Clube*, não sendo lícito ao Clube opor cláusulas restritivas de representatividade pelo Sr. *Júlio* quando ditas disposições vieram inseridas em contrato social que, não obstante datado de junho de 2013, só foi levado a registro em novembro daquele ano, portanto, nas circunstâncias em que destacado pelo autor, meses após firmado o contrato de locação aqui discutido.

O fato, entretanto, é que o Sr. *Júlio Bianchim*, que há anos representa o *São Carlos Futebol Clube*, apresentou-se como tal e assim fez constar da cláusula 2ª do contrato que firmou, buscando agora em juízo, diante do inadimplemento que não é negado por ele, pela esposa ou pelo próprio Clube, furtar-se à responsabilidade, enquanto o Clube faz o mesmo, ao tempo em que o imóvel é mantido sob a posse deste último com efetiva utilização, gerando evidente enriquecimento que não pode ser singelamente ignorado.

Rejeito, portanto, também esta preliminar.

No mérito, não negada a mora no pagamento dos aluguéis e encargos, é de rigor o acolhimento da ação para determinar a restituição do prédio ao locador, ora autor, no prazo de quinze (15) dias, sob pena de desocupação coercitiva na forma de despejo.

Quanto ao pedido de cobrança, não há impugnação ou negativa dos valores indicados na inicial, de modo que os réus deverão arcar, solidariamente, com o pagamento da importância de R\$ 6.112,19, conforme demonstrativo acostado à inicial, bem como dos valores referentes aos aluguéis e encargos vencidos e não pagos durante o curso da presente ação, tudo devidamente acrescido de correção monetária pelo índice do INPC,

<sup>1</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos.

Sem prejuízo, declaro os requeridos como litigantes de má-fé em razão de que estejam a proceder de modo temerário, buscando furtar-se a uma responsabilidade incontroversa, com o devido respeito, à vista do que cumpre impor-se-lhes uma condenação ao pagamento de multa de 9,0% (*nove por cento*) do valor da dívida, atualizado, na forma autorizada pelo *caput* do art. 81, do Código de Processo Civil, justificando-se que tal condenação se faz no máximo na medida em que o expediente aqui verificado implica na criação e adição de mais um processo que se soma ao já considerável volume em trâmite perante o órgão jurisdicional, ao tempo que gera grave ônus para o Estado e para o autor, sem que haja um mínimo de justificativa para uma tal resistência que não o desejo de lucro baseado no enriquecimento sem causa, daí entendermos que a reprimenda deve se fazer no patamar máximo permitido pela lei.

Os réus sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, fixação que se faz no máximo permitido à vista do manifesto caráter protelatório da contestação.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DECRETO O DESPEJO para impor ao réu São Carlos Futebol Club Ltda a obrigação de restituir ao autor IRINEU SORIGOTTO o imóvel residencial composto pelo apartamento 134, localizado na Rua Padre Teixeira, nº 2670, nesta cidade de São Carlos, no prazo de quinze (15) dias, sob pena de desocupação coercitiva mediante expedição de mandado de despejo; CONDENO os réus São Carlos Futebol Club Ltda, Julio Cesar Bianchin e Maria Giselda Lopes Biachim a pagar a(o) autor(a) IRINEU SORIGOTTO a importância de R\$ 6.112,19 (*seis mil cento e doze reais e dezenove centavos*), bem como os valores referentes aos aluguéis e encargos vencidos e não pagos durante o curso da presente ação, tudo devidamente acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos; DECLARO os réus São Carlos Futebol Club Ltda, Julio Cesar Bianchin e Maria Giselda Lopes Biachim como LITIGANTES DE MÁ-FÉ na forma tipificada pelo art. 80, V, do Código de Processo Civil, e em consequência, com base no art. 81, *caput*, do Código de Processo Civil, os CONDENO a pagar ao autor IRINEU SORIGOTTO multa de 9,0% (*nove por cento*) do valor da causa, atualizado, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 28 de agosto de 2017.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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