



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

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002270-43.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**  
 Requerente: **ALFREDO IANNONI E FILHO**  
 Requerido: **Rede Roger LTDA e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

### Vistos.

**Alfredo Iannoni e Filho** ajuizou ação de cobrança com pedido de indenização por perdas e danos contra **Rede Roger Ltda, Laércio Pereira e Marize Peres Pereira** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de locação não residencial com a primeira ré, tendo por fiadores os demais, cujo objeto é imóvel utilizado para o desempenho da atividade de postos de combustíveis, situado na Rodovia Washington Luiz km 244, no município de Ibaté. Aduziu ter ajuizado ação de despejo contra a locatária, a qual foi julgada procedente, encontrando no aguardo do julgamento do recurso de apelação interposto pela ré. Disse não ser obrigatório o aguardo do trânsito em julgado para ajuizamento desta demanda, onde foram incluídos os fiadores, pois são responsáveis pelo débito. Alegou que na ação de despejo a ré foi condenada ao pagamento dos alugueres vencidos e devidos até a efetiva desocupação, além da multa contratual no valor equivalente a três alugueres. Alegou, ainda, que a locatária provocou diversos danos no imóvel de sua propriedade, os quais devem ser indenizados, cuja responsabilidade estende-se aos corréus fiadores. Disse ter permanecido impossibilitado de locar a imóvel a terceiros em razão dos danos existentes e apenas em maio de 2013 conseguiu contratar uma nova locação, com inquilino que se disponibilizou a reparar os danos. Por isso, postulou a imposição, aos réus, da obrigação de indenizá-lo pelos prejuízos causados. Além disso, alegou que é responsabilidade dos réus arcar com os custos necessários para a retirada e instalação de novos tanques de combustíveis, pois abandonaram o imóvel sem se atentar para a necessidade de manutenção daqueles que estavam instalados. Em razão da ausência destas providências, alegou que a Cetesb constatou a contaminação das águas subterrâneas


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

da área do posto de combustíveis cuja causa reside na omissão da locatária. Discorreu sobre os lucros cessantes consistentes na impossibilidade de locação do imóvel no período compreendido entre outubro de 2012 a maio de 2013, os quais devem ser indenizados pelos réus. Postulou, portanto, a condenação dos réus: 1) pagamentos dos alugueres devidos e não pagos reconhecidos na sentença da ação de despejo; 2) indenização pelos danos provocados no imóvel, além dos custos referentes à remoção e substituição dos três tanques de combustível e aqueles necessários para descontaminação do subsolo do imóvel; 3) multa prevista na cláusula décima quinta, no valor equivalente a nove alugueres, calculados segundo o valor histórico acrescido de atualização monetária até a data do efetivo pagamento. Juntou documentos.

O pedido liminar foi indeferido.

Os réus foram citados e contestaram o pedido.

Os fiadores, Laércio Pereira e Marize Peres Pereira, alegaram, em preliminar, a litispendência, inépcia da petição inicial, inadequação da via eleita, o que conduz à impossibilidade jurídica do pedido, necessidade de suspensão do processo ante o ajuizamento de ação para exoneração da fiança. No mérito, disseram ser impossível atribuir a eles a responsabilidade pela remoção dos tanques de combustíveis, pois a manutenção destes decorre de contrato de comodato entre o autor e a distribuidora de combustíveis e por isso não pode ser a eles estendida. Alegaram a inexistência de prova dos danos afirmados pelo autor na petição inicial e atentaram para o fato de que o próprio autor deixou de quantificar e indicar expressamente quais seriam estes danos. Ainda, argumentaram a inexistência de comprovação dos lucros cessantes que o autor alegado ter sofrido, sendo incabível o pedido de indenização. Ao final, postularam pela improcedência do pedido. Juntaram documentos.

A ré Rede Roger Ltda, cuja denominação atual é GPX – Rede Global de Postos de Combustíveis Ltda alegou, preliminarmente, a necessidade de retificação do polo passivo, litispendência, falta de interesse processual e inépcia da petição inicial. No mérito, argumentou que o autor já obteve sentença favorável em relação aos pedidos de cobrança dos alugueres e da multa contratual, sendo desnecessário e inexplicável a renovação deste pedido em processo de conhecimento. Sobre os danos provocados no imóvel, aduziu que


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

estes decorreram de atos de terceiros e inexistente prova de que eles tenham sido provocados no período da locação, sendo incabível o pedido de indenização. Sobre o pedido de substituição dos tanques de combustível, afirmou inexistir prova de que o autor tenha arcado com o custeio de algum serviço necessário para este fim. Disse ainda inexistir prova dos lucros cessantes. Postulou, ao final, a decretação de improcedência do pedido. Juntou documentos.

Foi designada audiência de mediação, a qual restou infrutífera.

**É o relatório.**
**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, bastando as alegações das partes e os documentos juntados para o pronto desate do litígio.

As matérias preliminares arguidas (litispendência, inépcia, falta de interesse) serão analisadas em conjunto, de acordo com a aplicabilidade e relevância para cada pedido. Sublinhe-se que a arguição de inépcia da petição inicial, por indeterminação do pedido ou deficiência de compreensão, será abordado em conjunto com o mérito. Como será visto, parte dos pedidos serão julgados improcedentes, o que atrairia a aplicação do artigo 488, do Código de Processo Civil: *Desde que possível, o juiz resolverá o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento nos termos do art. 485.*

Feito este esclarecimento inicial, passa-se à análise dos pedidos.

**I – Extinção de processo, sem resolução de mérito, em relação a parte dos pedidos**

É necessária a extinção do processo, sem resolução do mérito, em razão de coisa julgada, no tocante aos pedidos de condenação da ré Rede Roger Ltda ao pagamento dos alugueres devidos até a efetiva desocupação do imóvel e multa contratual prevista no contrato de locação. Estas questões foram tratadas na ação de despejo movida pelo autor apenas em face da locatária do imóvel (autos nº 0020869-52.2011.8.26.0566) a qual foi julgada de forma definitiva, com trânsito em julgado da sentença, após o desprovimento da apelação interposta pela ré, conforme se vê do andamento processual em anexo a esta



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

sentença.

Ademais, o autor promoveu uma verdadeira ilogicidade nestes autos. Se já dispunha de título executivo judicial contra a ré para que pudesse iniciar a fase de cumprimento de sentença e buscar o recebimento do crédito corresponde aos alugueres devidos até a efetiva desocupação do imóvel e da multa contratual, nada justificativa a dedução destes pedidos em processo de conhecimento contra a mesma parte. A inicial é abrangente, redigida de forma ampla e postulou a condenação a este título também contra a locatária.

Logo, outra não poderia ser a conclusão de que, além da falta de interesse, em virtude da desnecessidade da tutela jurisdicional (já existia título executivo) e inadequação da via eleita (bastaria o início da fase de cumprimento de sentença a requerimento do credor), sobrevindo o trânsito em julgada da sentença proferida na ação de despejo, de rigor a extinção do processo, no tocante a este pedidos, em razão da coisa julgada.

## **II – Pedido de condenação dos fiadores ao pagamento de alugueres devidos e imposição da multa contratual**

Sublinhe-se que a despeito de o autor ter constado em sua petição inicial (primeiro parágrafo de fl. 27) pedido para condenação dos réus ao pagamento de multa contratual no valor equivalente a nove alugueres, conforme previsão contratual (cláusula décima quinta) percebe-se que há evidente equívoco. Primeiro porque a multa contratual está prevista na cláusula décima segunda do contrato (fl. 52). Segundo, porque o valor ajustado corresponde a três alugueres.

De todo modo, é certo que este pleito referiu-se à imposição da multa no valor previsto no contrato. Isto resulta do próprio pedido deduzido na ação de despejo ajuizada anteriormente. Aplica-se, ademais, o artigo 322, § 2º, do Código de Processo Civil: *§ 2º A interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé.*

Neste cenário, esse pedido deve ser acolhido. A sentença proferida na ação de despejo reconheceu o inadimplemento dos alugueres devidos e consignou a necessidade de imposição da multa contratual, prevista na cláusula décima segunda do contrato



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

entabulado entre as partes (fl. 52) consistente no pagamento do valor equivalente a três alugueres sob responsabilidade do contratante que descumprisse alguma obrigação prevista no respectivo instrumento.

O inadimplemento está devidamente assentado e não foi questionado pelos fiadores. Estes se ativeram, em relação a esta parte do pleito, a arguir a necessidade de reconhecimento da litispendência. Ocorre que, não está presente este pressuposto processual de ordem negativa - o que se estende à coisa julgada, que agora qualifica o ato jurisdicional - pois os fiadores não foram partes na ação de despejo, ajuizada exclusivamente contra a locatária do imóvel.

Logo, seria impossível a execução da sentença contra eles. Incidiria ao caso o entendimento sumulado no enunciado 268 do colendo Superior Tribunal de Justiça: *O fiador que não integrou a relação processual na ação de despejo não responde pela execução do julgado.*

Tudo recomendava que o autor ajuizasse a demanda contra todos os responsáveis de uma só vez, por medida de economia processual. Entretanto, não há impedimento para que, uma vez assentada a responsabilidade pelos pagamentos dos alugueres devidos e demais encargos da locação, sejam os fiadores acionados, de forma autônoma, a responder pelo débito. Esta responsabilidade decorre da natureza da garantia fidejussória e o credor não pode ser impedido de buscar receber aquilo que lhe é devido em face de todos os responsáveis.

Na petição inicial, o autor quantificou os alugueres devidos (fls. 05 e 07), cujo valor não foi controvertido pelos réus, de forma que deverão arcar com seu pagamento, acrescido da multa contratual não inserida pelo autor no demonstrativo apresentado, além dos honorários advocatícios.

Em arremate a este tópico, a suspensão do processo postulada pelos réus Laércio e Marize, em razão do ajuizamento de ação para exoneração da fiança (autos nº 0002319-04.2012.8.26.0233) é descabida, pois em consulta ao andamento processual desta ação (em anexo a esta sentença) vê-se que foi proferida sentença de extinção do processo, sem apreciação do mérito, a qual está transitada em julgado. Deste modo, desnecessária a suspensão desta demanda.



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

### **III – Pedidos de indenização por danos provocados no imóvel e lucros cessantes**

Estes pedidos não pode ser acolhidos.

Com efeito, o autor alegou que a locatária provocou diversos danos em seu imóvel, de modo que seria obrigação dela ressarcir os custos dos reparos necessários para que o bem permanecesse no mesmo estado de quando iniciada a relação locatícia. No entanto, o autor não descreveu quais seriam estes danos (ao menos de forma a que pudesse ser compreendido o que ocorreu) e, mais importante, sequer quantificou o valor necessário para reparação. Em última análise, seria este o *quantum* do pedido indenizatório e o autor deixou de mencionar estas circunstâncias na petição inicial.

Mas, além disso, e fundamental para o desate da questão é o fato de que inexistente prova documental a respeito do estado em que o imóvel se encontrava no início da relação contratual. Caberia ao autor instruir a petição inicial com todos os documentos necessários à prova de suas alegações, conforme prevê o artigo 434, *caput*, do Código de Processo Civil.

Não há prova de que tenha sido realizada vistoria inicial antes da entrega das chaves à locatária, o que tornaria impossível afirmar que os danos mencionados na inicial advieram no período em que o imóvel estava ocupado. Por isso já se antevê a extrema dificuldade e quiçá impossibilidade de que a realização de prova pericial conclua que os danos advieram de ato praticado pela locatária, logo de responsabilidade de todos os réus, no período em que esteve utilizando o bem. Não se pode olvidar, também, que se trata de posto de combustíveis localizados à margem de rodovia, sendo possível que os danos denunciados pelas fotografias juntadas na petição inicial tenham partido de terceiros após a desocupação pela locatária, pois segundo o próprio autor o imóvel permaneceu desocupado (abandonado) por cerca de seis meses.

Da mesma forma, não é possível responsabilizar os réus pelos custos referentes à remoção e substituição de três tanques de combustíveis existentes no imóvel e pelos custos com a descontaminação do solo. Não há obrigação descrita no contrato de locação a este título. O instrumento não contém cláusula apta a vincular a locatária e os fiadores a custear despesas desta natureza. Além disso, a instalação destes tanques de




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

combustível, segundo o autor, decorreu de contrato de comodato celebrado entre ele e uma distribuidora (*Petrosul*), sendo impossível estender estas responsabilidades aos réus. Não se tem conhecimento do ajuste entabulado entre comodante e comodatário. O contrato de locação, como afirmado, nada dispõe a respeito desta espécie de obrigação e a lei não contém regra apta a amparar este pleito.

O locador, proprietário do imóvel, caso desejasse se resguardar no tocante à obrigação de manutenção do perfeito estado de funcionamento destes tanques a ele cedidos, deveria ter inserido cláusula contratual apta a regular esta situação. Não pode, agora, sem que haja base legal para tanto, pretender a imposição de gravosa obrigação à locatária e seus fiadores. A princípio, nos termos do contrato, a obrigação destes se limitava ao pagamento dos alugueres mensalmente e dos demais encargos inerentes à locação (despesas com água, energia, etc).

Como consequência, sendo impossível a imposição, aos réus, da responsabilidade atinente aos danos mencionados na petição inicial, não se pode carrear a eles a responsabilidade por lucros cessantes. Estes, segundo o autor, teriam partido da impossibilidade de locação do imóvel a terceiros pelo seu péssimo estado de conservação, por ato atribuído à locatária.

Assentada, pois, a inexistência de responsabilidade pelos danos ao imóvel, descabe a responsabilidade por lucros cessantes, porque o Código Civil adotou, no que tange ao nexo causal, a teoria da causalidade imediata, como bem se vê da redação de seu artigo 403: *Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual.*

Ainda, cumpre consignar que a análise da responsabilidade por lucros cessantes exige, além do nexo de causalidade com a conduta culposa da parte contrária, a demonstração efetiva de que disso sobrevieram danos potenciais ao prejudicado por meio de uma relação de ordem objetiva.

Neste sentido: *Correspondem os lucros cessantes a tudo aquilo que o lesado razoavelmente deixou de lucrar, ficando condicionado, portanto, a uma probabilidade objetiva resultante do desenvolvimento normal dos acontecimentos. A condenação a esse*



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

*título pressupõe a existência de previsão objetiva de ganhos na data do inadimplemento da obrigação pelo devedor. No caso, os lucros alegados decorrem de previsões baseadas em suposta rentabilidade de uma atividade empresarial que nem mesmo se iniciou. Assim sendo, não se pode deferir reparação por lucros cessantes se estes, em casos como o dos autos, configuram-se como dano hipotético, sem suporte na realidade em exame, da qual não se pode ter a previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro anterior e concreto capaz de configurar a potencialidade de lucro. (REsp 846.455/MS, Rel. Min. Castro Filho, Rel. p/ Acórdão Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 10/03/2009, DJe 22/04/2009).*

Ausentes estes pressupostos, o pleito deve ser rejeitado.

Ante o exposto:

**a) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação aos pedidos de cobrança de alugueres devidos e imposição de multa contratual à ré GPX – Rede Global de Postos de Combustíveis Ltda (atual denominação de Rede Roger Ltda), em razão da coisa julgada, com fundamento no artigo 485, inciso V, do Código de Processo Civil;** condeno o autor ao pagamento das custas processuais desembolsadas por esta ré, além de honorários advocatícios em favor de seu advogado, no valor de 2.000,00 (dois mil reais), fixados por equidade com fundamento e de acordo com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil;

**b) julgo procedente o pedido, para condenar os réus Laércio Pereira e Marize Peres Pereira a pagar ao autor R\$ 205.195,66 (duzentos e cinco mil, cento e noventa e cinco reais e sessenta e seis centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do ajuizamento da ação, e juros de mora, de 1% ao mês, a contar da citação, além da multa contratual no valor equivalente a três alugueres previstos no contrato, com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da desocupação do imóvel e juros de mora, de 1% ao mês, a contar da citação, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil;** em razão da sucumbência, condeno os réus Laércio Pereira e Marize Peres Pereira a pagar honorários advocatícios em favor do advogado do





**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**

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

autor, no valor correspondente a 10% (dez por cento) da condenação, de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil;

**c) julgo improcedentes os pedidos de indenização pelos danos provocados no imóvel, remoção e substituição dos tanques de combustível e lucros cessantes, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil;** em razão da sucumbência, condeno o autor a pagar honorários advocatícios em favor do advogado dos três réus (locatária e fiadores), fixados por equidade em R\$ 6.000,00 (seis mil reais), na proporção de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada demandado, de acordo com os critérios previstos no artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Quanto aos itens *b* e *c* supra, as custas processuais, ante a sucumbência parcial, serão suportadas entre o autor e os réus Laércio Pereira e Marize Peres Pereira, na proporção de metade para cada, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil. Deixo de impor à ré GPX – Rede Global de Postos de Combustíveis Ltda a responsabilidade pelas custas processuais, pois ela foi vencedora na demanda (extinção de parte dos pedidos deduzidos contra ela e improcedência dos demais).

Retifique-se o nome da ré no sistema informatizado conforme pleiteado na contestação (fl. 219).

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 19 de setembro de 2017.

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