



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: **1000506-80.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Francisco Santini Neto**
 Requerido: **Roberto de Souza Ribeiro e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Francisco Santini Neto ajuizou ação de despejo com cobrança de alugueres e encargos da locação contra **Roberto de Souza Ribeiro e Companhia Paulista de Força e Luz** alegando, em síntese, ter celebrado com o primeiro réu contrato de locação do imóvel situado na Rua Francisco Marigo, nº 1.047, Jardim Cruzeiro do Sul, nesta cidade de São Carlos/SP, datado de 05 de novembro de 2016. O aluguel mensal foi convencionado pelo valor de R\$ 1.056,00 e, caso efetuado o pagamento até o dia 05 de cada mês, haveria um desconto de R\$ 176,00, chegando a R\$ 880,00 por mês. O locatário inadimpliu os alugueres devidos nos meses de novembro a dezembro de 2017 e janeiro de 2018, além de despesas com energia elétrica, água/esgoto e IPTU. A segunda ré figurou como fiadora em referido contrato e deve responder pelo débito que, atualizado e somado, chega a R\$ 6.409,37, atualizado até o ajuizamento da ação. Postulou pela concessão da liminar e, ao final, pela decretação do despejo e a condenação dos réus ao pagamento dos alugueres e encargos. Juntou documentos.

A **Companhia Paulista de Força e Luz** contestou alegando, em preliminar, a falta de interesse processual no tocante ao pedido de despejo, bem como ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação, porque na carta de fiança ficou expresso que ela somente poderia responder pelos alugueres após a decretação do despejo do locatário. No mérito, argumentou que ela, na qualidade de fiadora, apenas responderia pelos débitos inadimplidos após a promoção do despejo do locatário e após esgotados todos os recursos de cobrança do devedor principal. Em relação às despesas de água/esgoto, energia elétrica,



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

tem-se que a CPFL não assumiu obrigação de pagá-las conforme constou da carta de fiança. Por isso, pugnou pela extinção, sem resolução do mérito ou a improcedência. Juntou documentos.

O réu **Roberto de Souza Ribeiro**, apesar de citado, não apresentou contestação.

O autor apresentou réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos apresentados bastam para a pronta solução do litígio.

O pedido de despejo está prejudicado porque houve a desocupação do imóvel pelo locatário, mas este fato não implica a extinção do processo, sem resolução do mérito, como quer a ré em sua contestação, porque há pedidos cumulados que precisam ser apreciados pelo juízo. Logo, há utilidade e necessidade na tutela jurisdicional pleiteada pelo autor, não havendo que se falar em falta de interesse processual e consequente extinção do processo.

A preliminar de ilegitimidade passiva diz respeito ao mérito, pois a ré pretende se ver livre da cobrança dos alugueres e encargos com base em interpretação das cláusulas contratuais. As condições da ação são aferidas por aquilo que consta da petição inicial, onde foi imputado à ré a qualidade de fiadora do contrato de locação, circunstância que permite a afirmação de ser ela responsável, ao menos em tese, pelos débitos cobrados. Dessa forma, pelo influxo da teoria da asserção, a preliminar de ilegitimidade passiva fica rejeitada.

No mérito, o pedido é procedente.

A cláusula 9ª, item 9.1 do contrato de locação, previu a responsabilidade solidária da fiadora ré em relação a todas as obrigações legais e contratuais pactuadas no contrato de locação. A redação é de clareza meridiana e não comporta ser excepcionada pelas disposições da carta remetida pela ré à administradora do imóvel objeto do contrato (fl. 17).


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

Pelos termos do ajuste, a fiadora se responsabilizou solidariamente pelo pagamento dos alugueres e demais encargos que eventualmente fossem inadimplidos pelo locatário, devedor principal. A responsabilidade alcança, além dos alugueres mensais, os demais encargos da locação, como despesas com água/esgoto, energia elétrica, IPTU e despesas com conservação do imóvel, conforme descritas (cláusula 2ª, item 2.7 e cláusula 3ª, item 3.1), pois estes encargos estão incluídos nas obrigações gerais que o locatário se obrigou a cumprir, logo são extensíveis à fiadora em razão da cláusula expressa da garantia (item 9.1).

Além disso, não pode a fiadora se livrar do pagamento sob o argumento de que primeiro seria necessário o despejo do locatário. Ora, houve a desocupação voluntária do imóvel após o ajuizamento da demanda. Novamente, a redação da carta (fl. 17) não tem o condão de limitar as disposições do contrato. O autor promoveu a presente ação de despejo e o locatário desocupou o bem de forma voluntária, de modo que entender pela necessidade do despejo em sentido estrito, seria o mesmo que esvaziar a finalidade de previsão da garantia fidejussória.

De forma direta ou indireta, despejo ocorreu, sem contar que a desocupação se deu após o ajuizamento da presente demanda que tinha por objetivo exatamente forçar o locatária a deixar o imóvel. Por qualquer ângulo que se veja a questão, é descabida a pretensão da ré em deixar de efetuar o pagamento de débitos em relação aos quais se responsabilizou solidariamente.

O pedido foi deduzido de forma ampla, a fim de que a condenação pudesse abranger os alugueres até a efetiva desocupação do imóvel e demais encargos devidos, o que inclui as despesas com água/esgoto (fl. 99), energia elétrica (fl. 23), bem como aquelas inerentes à retomada do imóvel (despesas com chaveiro, pintura, reparos e faxina) indicadas de forma específica no demonstrativo de fl. 98 e provadas pelos documentos de fls. 93/97.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar a rescisão do contrato de locação e condenar os réus ao pagamento dos alugueres devidos até a efetiva desocupação do imóvel, além dos demais encargos (água/esgoto, energia elétrica, despesas para reparo, chaveiro e faxina). Em consequência, julgo extinto o**



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

processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Para fins de elaboração do cálculo do valor devido, serão observadas as seguintes diretrizes: (i) os alugueres devidos são aqueles apontados no demonstrativo de fl. 99, os quais serão acrescidos de atualização monetária e juros de mora, a contar de cada vencimento; (ii) as despesas com energia elétrica (23) e água/esgoto (fl. 99) também serão acrescidas de atualização monetária e juros de mora a contar de cada vencimento; (iii) as despesas com chaveiro, reparos/pintura e faxina, serão acrescidas de atualização monetária a contar de cada desembolso e juros de mora, estes contados da data da citação; (iv) a atualização monetária dar-se-á pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo; (v) os juros de mora terão a taxa de 1% ao mês.

Em razão da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 06 de agosto de 2018.

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