



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: **1001514-29.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Bela Vida Empreendimentos e Participações Ltda**
 Requerido: **Max Pet Comércio de Rações, Medicamentos e Acessórios Animais Ltda – Me e outros**

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

Vistos.

Bela Vida Empreendimentos e Participações Ltda ajuizou ação de despejo contra **Max Pet Comércio de Rações, Medicamentos e Acessórios Animais Ltda ME, João Carlos Erlacher e Eneida Maria Silva Erlacher** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de locação com a primeira ré, tendo por fiadores os demais réus, em 26.10.2009 pelo período de 24 meses, cujo objeto era o imóvel de sua propriedade situado na Avenida Tancredo de Almeida Neves, nº 220, sala 05, pelo valor mensal de R\$ 2.256,00, reajustado anualmente pelos índices do IGP. Afirmou que a locatária está em mora desde 26 de abril de 2016, tendo firmado por diversas vezes acordo para pagamento dos atrasados. Por isso, ajuizou a presente demanda, a fim de que seja rescindido o contrato de locação, com a condenação dos réus ao pagamento dos alugueres vencidos até a efetiva desocupação. Juntou documentos.

Os réus foram citados e apenas os fiadores apresentaram contestação. Argumentaram, em resumo, que não são legitimados passivos para a ação, pois a locatária não está mais no imóvel objeto do contrato, tendo mudado seu endereço. Ainda, já venceu o prazo acordado para a locação, motivo pelo qual não podem responder pelo débito. Sustentaram a necessidade de se resguardar o benefício de ordem e alegaram a nulidade da fiança em razão da moratória concedida pela autora à locatária sem concordância dos fiadores. Ao final, postularam a decretação de improcedência do pedido ou respeito ao benefício de ordem. Juntaram documentos.

A autora apresentou réplica.



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

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 é procedente.

O contrato de locação firmado entre as partes (fls. 59/68), a despeito de firmado com prazo determinado, foi prorrogado automaticamente por prazo indeterminado de acordo com a cláusula "III" de referido instrumento, e conforme autorização do artigo 56, parágrafo único, da Lei 8.245/1991, aplicável ao caso dos autos por se tratar de locação não residencial.

Veja-se que a locatária foi devidamente citada e não apresentou contestação. Logo, não há prova em sentido contrário no sentido de que ela tenha rescindido o contrato ou desocupado o imóvel de forma voluntária. Não há notificação da locatária à locadora manifestando interesse em dar por finda a locação. Os fiadores, da mesma forma, nada trouxeram a esse respeito.

O inadimplemento das obrigações contratuais, por parte da locatária, é incontroverso. Os valores postulados na inicial também não foram questionados pelos fiadores, sendo certa a necessidade de rescisão do contrato, com decretação do despejo e condenação ao pagamento dos alugueres vencidos até a efetiva desocupação do imóvel, pois como afirmado não há prova de que isso tenha ocorrido. O fato de constar outro endereço na ficha cadastral da locatária junto à Jucesp não tem o condão de demonstrar que a locação se findou.

E a obrigação dos fiadores não se extinguiu em razão do término do prazo contratual, pois a locação foi prorrogada automaticamente por prazo indeterminado, diante da ausência de oposição de qualquer das partes. A despeito de firmado o contrato antes da vigência da Lei nº 12.112/2009, havia cláusula prevendo expressamente que a garantia se estenderia até a efetiva entrega das chaves (cláusula "X" - fl. 62), o que é suficiente para estender a responsabilidade aos demais réus.

O colendo Superior Tribunal de Justiça já assentou, para estas hipóteses,



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

que: *DIREITO CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR PELOS DÉBITOS LOCATÍCIOS. LEI N. 12.112/2009. Em contrato de locação ajustado por prazo determinado antes da vigência da Lei n. 12.112/2009, o fiador somente responde pelos débitos locatícios contraídos no período da prorrogação por prazo indeterminado se houver prévia anuência dele no contrato.* (REsp 1.326.557-PA, Rel. Min. **Luis Felipe Salomão**, j. 13/11/2012).

Os fiadores ainda renunciaram no contrato tanto ao benefício de ordem, quanto ao direito de se ver desobrigados em razão de moratória concedida pela locadora (cláusula "X" – fl. 62). Por isso, não podem pretender se ver livres do pagamento do débito cobrado nesta demanda. Como a exoneração prevista no artigo 838, inciso I, do Código Civil, visa resguardar o fiador de eventual dilação de prazo para pagamento que possa no futuro lhe representar um acréscimo de obrigações, a renúncia antecipada, contratualmente prevista, é válida e impede a declaração de extinção da fiança por este fundamento. Sublinhe-se que os fiadores em nenhum momento alegaram a intenção de se desvincular da garantia, o que poderia ser feito mediante o envio de notificação escrita à credora, na forma do artigo 835, do Código Civil.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para: (i) declarar rescindido o contrato de locação e decretar o despejo da ré, observando-se o prazo de quinze dias para desocupação voluntária, nos termos do art. 63, § 1º, alínea b, da Lei nº 8.245/1991, expedindo-se mandado de despejo em caso de descumprimento da ordem; (ii) condenar os réus a pagar, de forma solidária, a quantia de R\$ 30.878,39 (trinta mil, oitocentos e setenta e oito reais e trinta e nove centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da data da planilha (fl. 11), mais os alugueres vencidos até a efetiva desocupação, com o acréscimo dos juros e atualização monetária previstos no contrato.**

Em consequência, **julgo extinto 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 ao pagamento das custas e



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

despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 29 de janeiro de 2018.

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