

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005036-64.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
Requerente: **Luzia Moreira de Freitas**
Requerido: **Daniel Segundo Roque Machado**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que a autora alegou que celebrou contrato de locação de imóvel de sua propriedade, figurando o réu no instrumento como fiador do locatário.

Alegou ainda que o locatário desocupou o imóvel deixando em aberto débitos cuja cobrança agora busca.

O documento de fls. 05/06 atesta que o réu efetivamente foi o fiador da relação locatícia trazida à colação, assumindo com isso solidariamente ao devedor principal as obrigações por ele contraídas.

Sua responsabilidade perduraria até a entrega real das chaves (cláusula 13ª - fl. 05).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Diante desse cenário, é inafastável sua legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual, consoante pacífica jurisprudência:

“Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Sentença de procedência. Fiança. Prestação da garantia até a efetiva entrega das chaves. Pretensão de exoneração pela prorrogação do contrato por tempo indeterminado. Inadmissibilidade. Se a fiança foi prestada não por tempo certo, mas até efetiva devolução do imóvel locado, a garantia persiste em caso de prorrogação da locação por tempo indeterminado, não se configurando novação capaz de exonerar o fiador. Ausência de enquadramento do caso à Súmula 214 do STJ. Apelo improvido.” (TJ-SP, Apelação nº 0071022-35.2011.8.26.0002, 34ª Câ. Dir. Privado - Rel. Des. **SOARES LEVADA**, j. em 09/03/2015).

“Ação de indenização por danos materiais, decorrente de locação imobiliária. A responsabilidade do fiador pelas obrigações decorrentes da locação subsiste mesmo depois do vencimento do ajuste por prazo determinado, perdurando até a efetiva entrega das chaves. Exegese do art. 39, da Lei nº 8.245/91 e da cláusula 19ª do contrato celebrado pelas partes.” (TJ-SP, Apelação nº 0120302-14.2007.8.26.0002, 34ª Câ. Dir. Privado - Rel. Des. **GOMES VARJÃO**, j. em 30/06/2014).

Ademais, não se pode cogitar da integração à lide do locatário em face da solidariedade reconhecida em prol do réu.

No que concerne à dívida cobrada, ressalvo de início que não houve impugnação aos seis meses em que o aluguel deixou de ser pago.

O seu montante mensal deve corresponder a R\$ 1.500,00, na esteira da cláusula 2ª do contrato (fl. 05), inexistindo elementos consistentes que levassem à certeza de que foi outro o ajustado a propósito.

Ressalvo que os recibos de fls. 34/38 não contemplam a totalidade dos meses em que a obrigação do locatário foi cumprida, desconhecendo-se as circunstâncias em que foram emitidos.

São em consequência insuficientes para lastrear a assertiva de que o locativo seria de R\$ 1.300,00.

O total devido a esse título, computando a multa contratualmente estabelecida, consistirá a R\$ 10.800,00.

Quanto aos débitos de IPTU e água, restaram reconhecidos pelo réu respectivamente em R\$ 500,00 e R\$ 1.097,41, sendo oportuno destacar que a própria autora em réplica propugnou pela exclusão do que postulava em face do consumo de energia elétrica (fl. 40, "DAS DEMAIS DÍVIDAS", parte final do item 1).

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Solução diversa aplica-se aos honorários advocatícios à razão de 20%, tendo em vista que o acolhimento do pleito permitiria em última análise a condenação vedada expressamente no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95, não podendo bem por isso prosperar.

Nem se diga que haveria cláusula contratual que respaldaria o pedido, pois ela não teria o condão de sobrepor-se à explícita determinação legal em sentido contrário.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar o réu a pagar à autora a quantia de R\$ 12.397,41, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 24 de outubro de 2017.

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