



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: **1010604-61.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Antonio Luis de Oliveira**
 Requerido: **Leticia Maria Vieira Ligo e outro**

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

Vistos.

ANTONIO LUIS DE OLIVEIRA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Leticia Maria Vieira Ligo e Luis Octavio Ribeiro, também qualificado, alegando que teria celebrado contrato de locação com a requerida do imóvel sito à *Rua Padre Teixeira, 2670, apto. 93, Torre Venice, Edifício Torres D Italia, Centro, nesta cidade*, e que a duração da locação fora ajustada para 36 meses, cujo aluguel é de R\$ 1.344,16 com vencimento para todo dia 10 de cada mês, todavia a locatária ora requerida, não estaria cumprindo com sua obrigação, deixando de pagar as despesas de condomínio dos meses de maio, junho e julho de 2017, além de que teria descumprido distintas obrigações gerando outras ações, passando a sustentar que o contrato de locação fora garantido por fiança tendo sido ajustado a renúncia do benefício de ordem pelo fiador, que igualmente se obrigou como devedor solidário da obrigação, conforme cláusula VII e os itens seguintes do contrato de locação à vista do que requereu a procedência do pedido, com a decretação do despejo e a retomada do imóvel, sem a possibilidade de purga da mora, tudo nos termos do art. 62, parágrafo único da Lei 8.245/91, a condenação dos requeridos, ao pagamento dos encargos de condomínio, cujo valor total é de R\$ 976,20, devendo este valor ser atualizado, com juros de 1% ao mês até a data do efetivo pagamento.

A ré *Letícia* contestou o pedido sustentando não ter condições para pagar o valor e alegando que embora figure no contrato como locatária, por força de acordo que firmou com *Luis Octavio Ribeiro*, pai de sua filha menor, nos autos do processo 566.01.2008.020832-6, 5ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, a obrigação do pagamento seria dele, de modo a requerer seja a ação julgada improcedente em face de Letícia.

O réu *Luiz*, citado, deixou de apresentar contestação.

O autor replicou reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

Inicialmente, ficam deferidos à corré *Letícia* os benefícios da justiça



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

gratuita. Anote-se.

Preliminarmente, infere-se da inicial que o autor locou à ré Letícia imóvel residencial e que dita locação foi garantida pelo corréu Luiz, que figurou no contrato como fiador.

Alega o autor que a locatária encontra-se inadimplente com a taxa condominial dos meses de maio, junho e julho de 2017. Citados os réus, somente a ré Letícia contestou o feito, sendo que, em nenhum momento, nega a inadimplência ou impugna os valores cobrados, restringindo-se a alegar que, em acordo de divórcio com o correu Luiz, ficou ele com o dever de pagar os alugueis em questão.

Ocorre, entretanto, que o fato de haver realizado acordo com aquele que figura como fiador do contrato não isenta a corré em relação à obrigação assumida perante o locador/autor que, por óbvio, nem sequer participou de tal acordo.

Destarte, em sendo desejo, poderá a corré Letícia executar o acordo firmado com o Luiz, em autos próprios, afim de reaver o que lhe é devido.

Entretanto, neste autos, não há qualquer dispositivo legal que a isente da obrigação assumida com o locador, que, reitero, não é parte da relação havida entre locatária e fiador e muito menos participou do acordo entre eles celebrado.

Destaco ser essa a posição jurisprudencial: *"LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS MANTIDA. CONCILIAÇÃO EXTRAJUDICIAL. POSSIBILIDADE. DESNECESSIDADE DE DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA CONCILIATÓRIA. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. PEDIDO DE PERMANÊNCIA PREJUDICADO. O acordo feito entre os locatários em ação de divórcio no sentido de que o ex-marido seria o responsável pelo pagamento dos alugueis não isenta a locatária da obrigação assumida perante os locadores, devendo ser dirimida entre ela e o ex-marido. Parcelamento da dívida que pode ser obtido por meio de acordo a ser celebrado entre as partes extrajudicialmente e trazido para homologação judicial, sendo desnecessária a designação de audiência de conciliação. Termo de entrega de chaves que indica a desocupação, pelo que fica prejudicado o pedido da locatária de permanência no imóvel, o que nem sequer poderia ser acolhido, tendo em vista a previsão do parágrafo 1.º do art. 63 da Lei 8.245/91. Recurso desprovido, com observação. (cf, Apelação 4001385-10.2013.8.26.0114 – TJSP - 18/08/2016)*

Por tal motivo, fica afastada a alegação de ilegitimidade para figurar como ré nestes autos.

No mérito, destaca-se que o fato de o fiador ter assinado o contrato como principal pagador apenas o torna solidariamente responsável pelo cumprimento das obrigações lá inseridas, afastando o benefício de ordem previsto no artigo 827, parágrafo único, do Código Civil, não impedindo, porém, que a cobrança seja direcionada à locatária, em favor de quem a garantia foi prestada.(cf. Apelação 0000678-28.2007.8.26.0080 – TJSP - 31/05/2011).

Assim, com relação aos valores devidos, de rigor a procedência do pedido de cobrança, que deverá incluir o valor do pedido, de R\$ 976,20 referente às taxas de condomínio vencidas entre os meses de maio a julho de 2017, com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos.

E, diante da confessada inadimplência, não está o autor obrigado a permitir



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

que a ré/locatária fique no imóvel por prazo maior que o determinado para a desocupação voluntária após a decretação do despejo, qual seja, de 15 dias, conforme preceitua o parágrafo 1.º do art. 63 da Lei 8.245/91.

Os réus sucumbem e deverão, assim, na forma do quanto determina o art.87, do CPC, cada um arcar com o pagamento de 1/2 das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência em relação à ré Letícia Maria Vieira Ligo enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação e DECRETO O DESPEJO para que a ré LETÍCIA MARIA VIEIRA LIGO, restitua ao autor ANTONIO LUIS DE OLIVEIRA o imóvel situado na Rua Padre Teixeira, 2670, apto. 93, Torre Venice, Edifício Torres D Italia, Centro, nesta cidade de São Carlos/SP, CEP 13560-210, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de QUINZE (15) DIAS, nos termos do art. 63, § 1º, “b”, da Lei acima referida; CONDENO o(a) réu LETICIA MARIA VIEIRA LIGO E LUIS OCTAVIO RIBEIRO a pagar a(o) autor(a) ANTONIO LUIS DE OLIVEIRA a importância de R\$ R\$ 976,20 referente às taxas de condomínio vencidas entre os meses de maio a julho de 2017, com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, e CONDENO os réus ao pagamento de 1/2 das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência em relação à ré Letícia Maria Vieira Ligo enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida..

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 21 de fevereiro de 2018.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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