



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: **4000236-78.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo - Locação de Imóvel**
 Requerente: **PAULO CESAR SIMÕES BORGES**
 Requerido: **MARCEL LUIS RAMOS DECARLI**

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

Vistos.

PAULO CESAR SIMÕES BORGES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo em face de MARCEL LUIS RAMOS DECARLI, também qualificado, alegando tenha firmado com o réu contrato de locação do prédio residencial sito na rua Marechal Deodoro, 1234, apto 123, Ed. Anali, Centro, nesta cidade de São Carlos/SP, no curso do qual, em 21 de fevereiro de 2013, houve exoneração do fiador, fato do qual houve notificação ao requerido que, não obstante, não se manifestou, findando o prazo da notificação, infringindo o disposto no art. 40 da Lei de Locação (*Lei nº 8.245/91*), reclamando mais que o réu estaria em mora no pagamento das despesas de condomínio no valor de R\$ 3.185,60 cujo pagamento feito pelo réu, incluindo dois cheques no valor de R\$ 1.092,80, não teria sido honrado porquanto não compensados os títulos, reclamando mais esteja em mora a despesa de condomínio vencida em 15/08/2013 e também um débito com a CPFL vencida em 24/06/2013 no valor de R\$ 49,41, de modo que reclama a rescisão contratual e consequentemente o despejo, como ainda a condenação do réu ao pagamento dos valores devidos até a efetiva desocupação.

O réu contestou o pedido sustentando preliminarmente a inépcia da inicial e a falta de interesse de agir, enquanto no mérito aponta ter havido quitação dos débitos indicados e a impossibilidade contratual de exoneração do fiador, para concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou reafirmando os termos da inicial.

É o relatório.

Decido.

As preliminares arguidas pelo réu não têm, com o devido respeito, uma base de fato que permita ao Juízo analisá-la, porquanto as arguições de inépcia da inicial e de carência de ação tenham ficado restritas à fundamentação jurídica, sem indicar onde e porque a petição inicial careceria desses requisitos e condições.

Assim é que, impossibilitado o conhecimento da matéria, rejeitam-se as preliminares, passando à análise do mérito.

No que diz respeito ao pleito de falta de pagamento, tem parcial razão o autor quando aponta existissem débitos ao tempo da propositura da ação.

Assim em relação ao débito de condomínio, que tem no documento de fls. 38 prova de sua existência ao tempo da propositura da ação.

A tese do réu, de que teria havido quitação dessa dívida, embora tenha amparo no documento de fls. 104, emitido pelo Condomínio e no qual vem atestada a quitação, ao ser interpretado em confronto ao de fls. 38, demonstra que tal quitação foi, de fato, superveniente à


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

propositura da ação, porquanto data de 31 de dezembro de 2013, e em relação a esse débito, ainda que não se possa, por força do disposto no art. 462 do Código de Processo Civil, acolher o pedido de despejo por falta de pagamento, cumpre reconhecer-se houvesse interesse processual do autor para a propositura da ação, interesse esse desaparecido no curso da ação pela perda do objeto.

Uma vez atestada a quitação desses débitos em 31 de dezembro de 2013, perde completamente a importância o argumento de que se valeu o autor em réplica, informando não ter sido cumprida a transação pela qual o réu propunha quitar o débito condominial em parcelas (*vide fls. 03*), porquanto tivesse havido devolução dos dois (02) cheques da importância de R\$ 1.092,80.

Já em relação ao débito da CPFL a razão assiste integralmente ao réu, pois conforme prova do documento de fls. 39, vê-se que o débito em mora referia-se ao vencimento de 24 de junho de 2013, cujo pagamento ocorreu em 12 de agosto de 2013 (*vide fls. 102*), meses antes da propositura da ação, sendo, pois, de se acolher o argumento do réu e ter-se por improcedente o pleito de despejo por falta de pagamento nessa parte.

Conclui-se, portanto, que em relação ao pedido de falta de pagamento o despejo não pode ser decretado.

No que respeita à infração contratual pela falta de substituição da garantia (*fiança*), cumpre verificar, inicialmente, que o contrato de fiança tem como partes o credor e o próprio fiador, e muito embora se trate de contrato que “*tem o aspecto de um triângulo, do ponto de vista subjetivo*”, apresentando “*na base, o afiançado e o fiador*” e “*no ápice, o credor*” (*cf. SERPA LOPES* ¹), “*não se trata, porém, de um contrato integrado por três partes contratantes*”, mas sim de “*dois contratos distintos: o contrato principal, entre credor e devedor*” e “*o contrato acessório, entre fiador e credor*” (*idem, SERPA LOPES* ²).

Veja-se, ainda, na jurisprudência: “*Mostra-se irrelevante a anuência das locatárias afiançadas na, exoneração feita, cuidando-se de vínculo entre a locadora e a fiadora, tanto assim que a própria lei estabelece que a garantia pode ser estipulada “ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade” (art. 820 do Código Civil)*” – *cf. Ap. nº 0230911-27.2008.8.26.0100 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 11/03/2010* ³.

Diga-se mais, por se tratar de um contrato benéfico, sua interpretação é sempre restritiva (*vide art. 819, Código Civil*), e por força do princípio de *tempore ad tempus*, “*impede considerar a fiança exigível antes do vencimento da obrigação afiançada ou estendê-la a um período de tempo maior que o estabelecido no contrato*” (*idem, SERPA LOPES* ⁴).

Nesse contexto, cabe-nos explicitar, não seja estranha ao ordenamento jurídico, mas antes, hipótese expressamente regulada, a *exoneração* do fiador em relação a obrigação em análise (*vide art. 835, Código Civil*).

No caso dos autos, tendo o fiador assinado o contrato responsabilizando-se até a entrega das chaves (*vide Cláusula X.6.*), nada poderá lhe ser oposto ao direito de ver-se exonerado da obrigação, em primeiro lugar porque “*equipara-se a uma fiança sem limitação de tempo a que assegura as obrigações do locatário até a entrega das chaves do prédio arrendado*” (*idem, SERPA LOPES* ⁵), e, depois, porque a possibilidade de exoneração, a despeito da renúncia ao benefício legal, tem sido admitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *Apelação. DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos Declaratória. Exoneração de garantia prestada. Demonstrado o desinteresse na manutenção da garantia após o término da avença*

¹ MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, *Curso de Direito Civil*, Vol. IV, Freitas Bastos-RJ, 1958, n. 735, p. 439.

² MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, *ob. cit.*, n. 736, p. 439.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, *ob. cit.*, n. 746, p. 450/451.

⁵ MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, *ob. cit.*, n. 772, p. 474.


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

contratual locatícia, com manifestação lúdima e admitida em lei, de rigor a procedência da exoneração nos termos em que comprovada a pretensão e a partir de sessenta dias da citação, momento da ciência inequívoca do locador, no caso dos autos” (cf. Ap. nº 0045831-15.2010.8.26.0554 - 28ª Câmara de Direito Privado TJSP - 22/10/2013 ⁶).

No mesmo sentido: *“Ação de extinção de fiança. Locação imobiliária residencial escrita, de 2009, prorrogada por prazo indeterminado. Pedido dos fiadores, de isenção das obrigações após o término do prazo contratual, não acolhido. Apelo dos demandantes. A responsabilidade dos fiadores subsiste até a efetiva entrega das chaves, conforme disposição contratual expressa e nos termos do art. 39, da (já atualizada) Lei nº 8.245/91. Possibilidade de exoneração da fiança por simples notificação extrajudicial, a partir de quando a obrigação persistirá por cento e vinte dias, e depois se extingui (art. 40, inc. X da referida Lei). Art. 835 do CC” (cf. Ap. nº 0008345-64.2012.8.26.0153 - 27ª Câmara de Direito Privado TJSP - 18/03/2014 ⁷).*

Ora, no caso dos autos, exonerados os fiadores, foi o locatário, ora réu, devidamente notificado a constituir novo fiador (*vide fls. 08/09*), provendo o contrato de garantia, nos termos do que regula o art. 40, IV, da Lei de Locação (*Lei nº 8.245/91*), de modo que, não tendo atendido a essa exigência contratual e legal, verifica-se clara infração que, nos termos do que regula o art. 9º, II, cc. art. 47, I, da já referida Lei de Locação (*Lei nº 8.245/91*), permite o reclamo de despejo e seu acolhimento por este Juízo.

A ação é procedente em parte, cumprindo ser decretado o despejo com a concessão do prazo de quinze (15) dias para desocupação, cumprindo ainda ao réu arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Esse percentual já considera a parcial sucumbência do autor, em relação à conta de consumo da CPFL, valendo destacar, em relação às despesas de condomínio, mesmo reconhecida a quitação superveniente da dívida e a impossibilidade de decretação do despejo pela falta de pagamento, cumpre reconhecer tenha a propositura da ação sido motivada pela efetiva mora do réu, que se reconheceu existente, daí cumpra a ele arcar com a sucumbência.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DECRETO O DESPEJO para que o réu MARCEL LUIS RAMOS DECARLI restitua ao autor PAULO CESAR SIMÕES BORGES, no prazo de quinze (15) dias, o imóvel residencial da rua Marechal Deodoro, 1234, apto 123, Ed. Anali, Centro, nesta cidade de São Carlos/SP, sob pena de execução do despejo coercitivamente; e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 24 de junho de 2014.

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

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁷ www.esaj.tjsp.jus.br.



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