



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1014127-19.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **João Strohmayer**
 Requerido: **Espólio de Candido Casalle e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Zanini Maciel**

Vistos.

JOÃO STROHMAYER, qualificado nos autos, ajuizou *ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e de demais encargos locativos* em face de **ESPÓLIO DE CÂNDIDO CASALLE e NAIR MIGUEL CASALLE**, também qualificados, alegando, em síntese, que celebrou com Jeferson Tomaz Casalle contrato de locação do imóvel de sua propriedade localizado nesta cidade na Av. Julião Caramuru, nº 1285, Casa E, no qual os réus figuram como fiadores, e que, após promover em julho de 2017 idêntica ação em que o locatário obteve a purgação da mora, deixou ele de efetuar novamente o pagamento dos aluguéis mensais referentes a agosto e setembro, além do IPTU, ensejando um débito no montante atualizado de R\$ 1.240,00, sendo que eles notificaram a intenção de se exonerar da fiança locatícia em 120 dias sem que fosse apresentada qualquer outra garantia, devendo responder pelas prestações vencidas e vincendas até o desocupação, requerendo, assim, a decretação do despejo e a condenação dos demandados ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos, além dos encargos. Com a inicial vieram procuração e documentos de págs. 06/19.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Noticiada a desocupação voluntária do imóvel locado ocorrida em 23/10/2017 e manifestada a desistência da demanda em relação ao locatário (pág. 33), a ré Nair, pessoalmente citada (pág. 26), comunicou o falecimento do codemandado e ofertou proposta de acordo (págs. 34/36), recusada pelo autor (págs. 48/49 e 52/55), o qual formulou impugnação à concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita (págs. 61/69), respondida às págs. 75/77.

Homologada tal desistência e determinada a regularização do polo passivo da relação processual (pág. 78), os réus ofereceram contestação (págs. 82/85), sustentando, em resumo, que o demandante persegue o recebimento de valores abusivos e fictícios, pois cobra multa de 20%, quando o contrato prevê a incidência no percentual de 10%, e débitos relativos a IPTU, água e luz não comprovados ou mencionados na inicial, a ensejar a aplicação da pena prevista no art. 940, do Código Civil, bem como que, realizada notificação para fins de exoneração da fiança em 03/08/2017, os seus efeitos persistem pelo prazo de 60 dias, não sendo aplicável, diante da data da assinatura do contrato, a extensão para 120 dias, com final postulação de limitação da cobrança à importância total de R\$ 1.095,74 reconhecida como devida e condenação daquele ao pagamento do montante equivalente ao que exigiu indevidamente.

Seguiu-se a apresentação de réplica (págs. 88/92), instruída com os documentos de págs. 93/96, pela qual foram contrariados os termos da defesa ofertada, e, instadas a especificarem provas (pág. 98), as partes se manifestaram às págs. 100/101 e 102.

É o relatório.
Fundamento e decido.

Oportuno o julgamento imediato da lide, nos moldes previstos no art. 355, inc. I, do Código de Processo Civil, tendo em vista que se mostra desnecessária a produção de novas provas para o equacionamento do litígio, de resto dispensada pelas partes.

Rejeito, de início, a impugnação formulada à concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita em favor da segunda ré, eis que não demonstrada a ausência de preenchimento ou desaparecimento do respectivo pressuposto legal de cabimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De fato, a benesse em questão constitui garantia constitucional assegurada a todos aqueles que demonstrarem não possuir capacidade econômica que lhes permita suportar as despesas do processo (art. 5º, *caput*, inc. LXXIV, da Constituição da República de 1988).

Na hipótese vertente, os indicadores disponíveis acerca da condição financeira da referida demandada revelam que ela atende a este requisito, não tendo a parte impugnante se desincumbido do ônus que lhe cabe de comprovar a falta de atendimento correspondente.

Assim é que, conforme extratos de movimentação bancária reproduzidos à pág. 46, a impugnada aufere renda módica e inexistente notícia concreta de que disponha de patrimônio que lhe proporcione frutos periódicos suscetíveis de propiciar elevação significativa, observado que não há elementos de que passou a receber pensão pela morte do cônjuge e o respectivo valor, tampouco sobre a vigência de locação dos imóveis indicados e o montante dos aluguéis mensais eventualmente percebidos na atualidade.

Vale consignar, outrossim que não se exige, para a concessão do benefício, que o postulante sobreviva numa situação de completa miserabilidade, já que a assistência em voga não se destina apenas àqueles que vivem num estado de carência absoluta, mas também às pessoas para quem o pagamento das despesas do ingresso em juízo implica a privação do necessário à manutenção de seu padrão básico de vida, considerando que a finalidade do instituto consiste não apenas em superar a impossibilidade material, como também o desestímulo da ativação da função jurisdicional do Estado pela onerosidade do processo.

Possível, assim, o seu deferimento mesmo que a parte requerente disponha de renda mensal e patrimônio capazes de lhe assegurar uma vida modesta, se o acesso ao Poder Judiciário, pelo seu custo, importar no sacrifício do mínimo de conforto com que sobrevive, de modo que se impõe, neste contexto, a preservação da gratuidade concedida.

Não se conhece, ainda, em virtude da falta de interesse processual de agir superveniente, do pleito de despejo formulado, tendo em conta a notícia da desocupação voluntária do imóvel locado, a tornar desnecessária a tutela jurisdicional buscada neste particular.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Quanto ao mérito, procede a pretensão remanescente deduzida pelo autor, uma vez que restou caracterizada a situação de inadimplência imputada à parte demandada apta a amparar a existência e exigibilidade do crédito cobrado.

Com efeito, é incontroverso que as partes celebraram o contrato de locação em voga, conforme instrumentos reproduzidos às págs. 09/15, assumindo a parte ré a posição de fiadora, bem como a ausência de pagamento dos locativos discriminados na exordial, impondo-se o reconhecimento da obrigação a esta atribuída de pagamento das verbas reclamadas.

É que a garantia outorgada alcança todos os débitos pendentes apontados, apesar da exoneração promovida através da notificação resilitória encaminhada (pág. 16), porquanto, formalizada esta em 03/08/2017, subsiste sua eficácia nos 120 dias seguintes, nos termos do art. 40, *caput*, inc. X, da Lei nº 8.245/1991, como, aliás, consta expressamente no aludido documento, de forma que abarca todo o período contratual até a entrega das chaves operada em 23/10/2017.

De se observar, a propósito, que prevalece tal regra, por se tratar de norma especial e posterior, sobre o disposto no art. 835, do Código Civil, revelando-se plenamente aplicável à espécie, não obstante o pacto original tenha sido firmado antes do advento da alteração legislativa que a introduziu, já que a constituição subsequente desta fiança, a prorrogação da locação por prazo indeterminado e o próprio ato exoneratório são posteriores ao início da vigência da Lei nº 12.112/2009, razão pela qual se sujeita ao regime jurídico por ela instituído.

Por outro lado, a cobrança veiculada na peça vestibular compreende, por referência expressa, aluguéis e encargos da locação vencidos e vincendos, em sintonia com a previsão contida no art. 62, *caput*, inc. II, alínea "a", da Lei nº 8.245/1991, e no art. 323, do Código de Processo Civil, de maneira que se mostra viável o cômputo, na apuração da dívida exigível, das verbas, principal ou acessória, que se venceram e não foram pagas no curso da lide, ou cuja pendência somente pôde ser constatada a partir da desocupação, assim como a sua inclusão na condenação, independentemente do respectivo aditamento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É certo que o locador se limitou a exhibir, no tocante a estes outros débitos, contas relativas ao fornecimento de energia elétrica desacompanhadas de comprovantes de pagamento legíveis (págs. 93/95), porém consta da mensagem eletrônica copiada à pág. 96, de autenticidade não questionada, confissão categórica do procurador da demandada e representante do espólio-corréu, e que foi também do *de cujus*, consoante instrumentos de págs. 18/19 e 40/41, quanto à existência de encargos que tais em atraso de sua responsabilidade, pelo que, diante desta admissão cabal e do teor da cláusula contratual nº 8, há que se reconhecer a obrigação de pagamento correspondente, restrita, todavia, àqueles acessórios em relação aos quais for apresentado em sede de execução prova documental da vinculação ao período de vigência do contrato e desembolso pelo demandante.

Não há lugar, por fim, para imposição, ao autor, da sanção civil prevista no art. 940, do Código Civil em vigor, por não evidenciada a cobrança indevida neste particular e também não configurada, de forma inequívoca, no que concerne à dimensão da multa contratual inicialmente reclamada, a má-fé do mesmo, o que se mostra indispensável à luz da orientação consolidada na Súmula nº 159, do E. Supremo Tribunal Federal, tanto que assumiu de pronto o erro e procedeu à adequação oportuna do cálculo (págs. 53/54).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido restante veiculado na demanda de despejo e cobrança proposta por *João Strohmayr* em face de *Espólio de Cândido Casalle e Nair Miguel Casalle*, para condenar os réus, solidariamente, a pagarem ao autor a quantia relativa aos aluguéis e acessórios de locação especificados na petição inicial e os que se venceram e não foram pagos até a desocupação do imóvel locado, estes a serem demonstrados por documentos e quantificados em execução, acrescidos os primeiros de multa no percentual de 10% (dez por cento), com correção monetária, pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado, e juros de mora, no percentual de 1,0% (um por cento) ao mês, ambas as verbas incidindo desde a data do vencimento ou do desembolso pelo demandante de cada débito até o efetivo pagamento.

Reconhecida a carência de ação superveniente, deixo de conhecer, todavia, do pleito de despejo formulado, com fundamento no art. 485, *caput*, inc. VI, do Código de Processo Civil.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em razão da sucumbência, arcará, ainda, cada demandado, na proporção de 1/2 (metade), com o pagamento das custas e despesas processuais, reembolsando, inclusive, aquelas eventualmente suportadas pela parte autora devidamente corrigidas, desde a data do seu desembolso, pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado, bem como de honorários advocatícios, arbitrados, com base no disposto no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, no importe de 20% (vinte por cento) do valor total da condenação na data do cumprimento voluntário ou da propositura da execução, atualizável a partir de então pelos referidos índices, ficando suspensa a exigibilidade destas verbas, contudo, em relação à corré Nair, enquanto não implementada a condição prevista no art. 98, § 3º, do mesmo Código, por força dos benefícios da assistência judiciária gratuita outrora deferidos (pág. 50).

P.I.

Araraquara, 01 de outubro de 2018.

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