


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1017160-51.2016.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Mz Administradora de Bens Ltda.**
 Requerido: **Aleksandro Camara Basilio e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

MZ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., qualificada nos autos, promove a presente ação de despejo cumulada com pedido de cobrança contra **ALEKSANDRO CAMARA BASÍLIO, MICHELE DE MELO MUNHOZ BASILIO, CARLOS EDUARDO MUNHOZ e MARIA SUELI PANCIERI MELO MUNHOZ**. Alega, em resumo, ser proprietária do imóvel descrito na inicial, o qual se encontra locado para os primeiros requeridos desde setembro de 2010, figurando os demais corréus como fiadores. Afirma que o valor referente a aluguel é de R\$6.814,83 por mês. Todavia, os requeridos deixaram de pagar os meses vencidos desde março de 2016. Requer a procedência da ação para a decretação do despejo, condenando os requeridos ao pagamento dos aluguéis atrasados e demais encargos. Com a inicial e emenda de fls. 01/03 e 31/32, vieram os documentos (fls. 04/30 e 35).

Os primeiros réus ofereceram contestação a fls. 264/281 para suscitar preliminar de impugnação ao valor dado à causa e, no mérito, em linhas gerais, refutar os valores cobrados, questionando as cláusulas do contrato de locação firmados entre as partes, aduzindo existência de dupla garantia e alta taxa de juros. Requer o acolhimento da preliminar e a improcedência do feito. Juntaram documentos (fls. 281/284).

Réplica a fls. 286/293.

À fls. 350 foi nomeado Curador Especial para defender os interesses dos demais réus citados por edital (fls. 348), que deixou transcorrer o prazo sem apresentar defesa.

Foi concedida tutela de urgência para a desocupação do imóvel (fls. 363/364 e 403/404). Dessa decisão, interpuseram os primeiros réus agravo de instrumento (fls. 407), cujo provimento foi parcialmente concedido para determinar que a desocupação ocorra



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

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

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

em 30 dias (fls. 443/475).

Sem a respectiva regularização de representação processual, houve apresentação de contestação pelos corréus Carlos e Maria na qual, em resumo, repisaram os argumentos lançados na defesa dos réus locatários (fls. 376/401).

Réplica a fls. 480/488.

Expedido mandado de constatação e imissão na posse, o mesmo restou cumprido a fls. 442.

Houve renúncia do mandato outorgado pelos réus (fls. 434/438), sem ulterior regularização.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Primeiramente, tendo em vista que, embora intimados (fls. 436/437), os primeiros réus não regularizaram sua representação processual no prazo concedido, reputam-se os mesmos reveis, por força do artigo 76, § 1.º, inciso II, do CPC. Anote-se.

Outrossim, com relação aos últimos corréus, verifica-se que, malgrado a contestação apresentada, os mesmos não estavam representados nos autos pelos patronos constituídos, ante a ausência de regularização processual correspondente, de modo que se revela desnecessário o preenchimento do quanto alude o art. 112, do CPC quanto a estes, ficando indeferido o pleito de fls. 435.

Ademais, aos mesmos também foi nomeado curador dativo (fls. 353 e 362), que se manteve inerte, sendo de rigor imputar-se à revelia a eles. Anote-se.

Deste modo, o feito comporta julgamento antecipado da lide, aplicando-se os termos do art. 355, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

Ademais, o E. Supremo Tribunal Federal já há muito se posicionou no sentido de que a necessidade de produção de prova em audiência há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos da causa estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado (RTJ 115/789).

A demanda há de ser julgada procedente, visto que a revelia faz presumir aceitos como verdadeiros os fatos alegados pela autora, na forma do artigo 344, do Código de Processo Civil e estes acarretam as consequências jurídicas apontadas na inicial.

Além do mais, os documentos juntados com a inicial (fls. 13/19) comprovam a relação locatícia entre as partes, bem como descrevem as obrigações assumidas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

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

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

pelos locatários e fiadores, ora requeridos.

Os inquilinos/réus deixaram de cumprir com a sua obrigação principal, pagar em dia o valor do aluguel e encargos, dando causa à presente ação. Enfim, evidencia-se a contratação e a inadimplência. Por outro lado, o pedido de despejo ficou prejudicado diante da constatação de desocupação pelo Sr. Oficial de Justiça a fls. 442 e consequente imissão na posse do imóvel pela autora, na mesma data (03/09/2018).

Assim, mercê da inadimplência e revelia ora declarada, de rigor a condenação dos réus no pagamento do débito locativo pleiteado pela autora, e consequente fixação da data da desocupação do bem somente em 03 de setembro de 2018 (fls. 442), quando se deu a imissão da posse à autora.

Por fim, estando a inadimplência contratual comprovada, é de responsabilidade solidária dos locatários e fiadores o pagamento dos aluguéis e encargos da locação.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** a ação para condenar os réus, solidariamente, no pagamento dos aluguéis e encargos da locação vencidos e não pagos, até desocupação efetiva do imóvel pelos locatários (fls. 442 – 03/09/2018), com correção monetária desde o vencimento de cada aluguel/encargo da locação mais juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, a ser apurado em liquidação de sentença.

Condeno os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$3.000,00 (três mil reais), haja vista que o percentual de 10% do valor da causa resultaria excessivo, em ação que não possui alta complexidade.

Oficie-se à Defensoria Pública do Estado de São Paulo informando acerca da inércia quanto a nomeação destinada aos últimos demandados (fls. 350 e 353).

Fls. 434/435: Atenda-se, excluindo-se do Sistema SAJ.

P.I.

Araraquara, 30 de outubro de 2018.

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