



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: **1011247-87.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Roberlândia de Sousa da Silva**
 Requerido: **Daniele Carolina Pereira da Luz e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Roberlandia de Sousa da Silva ajuizou ação de cobrança contra a locatária **Ruth Fullin Canoas**, representada por seu curador e filho, **José Fernando Fullin Canoas**, e contra as fiadoras, **Marly Rodrigues Pereira** e **Daniele Carolina Pereira da Luz**. Alega, em síntese, que a autora locou imóvel à primeira requerida, sito à Rua Manoel José Serpa, 285, São Carlos-SP, pelo prazo de doze meses, com início em 07 de maio de 2013. As demais requeridas são fiadoras. O imóvel foi retomado em 16 de julho de 2015, conforme auto de constatação e imissão na posse, por força de ação de despejo por falta de pagamento, processo nº 1005851-66.2014.8.26.0566, que tramitou na 2ª Vara Cível local. Efetuou-se vistoria no imóvel e foi constatado mau estado de conservação. Orçado o valor da mão-de-obra e materiais, chegou-se à média de R\$ 9.684,66. Pede a condenação das requeridas ao pagamento de tal valor, com os acréscimos legais. Juntou documentos.

A locatária foi citada na pessoa de seu representante legal e contestou alegando, em suma, que as fiadoras devem ser excluídas do polo passivo. No mérito, impugnou os orçamentos apresentados e questionou as vistorias realizadas. Admitiu em parte os danos alegados pela autora. Pediu, entretanto, a improcedência da ação.

A autora apresentou réplica e juntou documentos.

Regularizou-se a representação processual da primeira requerida.

As fiadoras foram citadas pessoalmente e não apresentaram contestação.

Em audiência, o representante da requerida assumiu a responsabilidade pelo pagamento do valor cobrado, comprometendo-se a formalizar a responsabilidade solidária das fiadoras. Como isso não aconteceu, o acordo não vingou e a ação retomou seu



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

prosseguimento.

A pedido do Ministério Público, a Defensoria Pública foi nomeada curadora especial da primeira requerida, haja vista possível interesse conflitante com o representante legal.

A Defensoria Pública apresentou nova contestação alegando, em resumo, que o contrato é nulo, porque antes da celebração dele já havia sido nomeado um curador provisório na ação de interdição, motivo pelo qual não poderia a curatela assumir qualquer obrigação contratual. No mérito, contestou o feito por negativa geral. Juntou documentos.

A autora apresentou nova réplica.

O Ministério Público apresentou parecer pela procedência do pedido, com extração de cópias para apuração de infrações ética e criminal praticadas pelo curador.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, incisos I e II, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de produção de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, para além da revelia das fiadoras, o que basta para a pronta solução do litígio.

No que toca à alegação de nulidade do contrato, cumpre observar que essa questão já foi apreciada e devidamente afastada no processo nº 1011011-38.2015.8.26.0566, em sentença transitada em julgado. E não é possível rediscussão dos fundamentos da decisão caso isto venha a implicar perigo aos efeitos do dispositivo daquela sentença.

Com efeito, descabe rediscussão a respeito, porque da validade do contrato dependia o julgamento do mérito daqueles embargos, houve contraditório efetivo e o juízo detinha competência em razão da matéria e da pessoa para resolvê-la como questão principal, na dicção do artigo 503, § 1º, incisos I a III, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido: *A coisa julgada atinge o pedido e a sua causa de pedir. Destarte, a eficácia preclusiva da coisa julgada (art. 474, do CPC) impede que se infirme o resultado a que se chegou em processo anterior com decisão trânsito, ainda que a ação*



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

repetida seja outra, mas que por via oblíqua desrespeita julgado anterior (STJ – 1ª T. REsp 712.164, Min. **Luiz Fux**, j. 6.12.05, DJU 20.2.06).

Quanto à responsabilidade das fiadoras, as cartas de fiança são expressas no sentido de que ambas assumiram a obrigação até a real e efetiva entrega das chaves do imóvel (fls. 09/16). Ademais, compromisso verbal de proprietário da administradora do bem locado, como alegado na primeira contestação, acaso existente, não se sobrepõe aos termos contratados por escrito.

E tais fiadoras, conquanto pessoalmente citadas, deixaram de apresentar resposta no prazo legal (certidão de fl. 202), incorrendo em revelia, presumido-se, quanto a elas, a veracidade dos fatos articulados na petição inicial, haja vista a natureza da pretensão deduzida.

No mérito propriamente dito, o pedido é procedente.

A petição inicial está instruída com os autos de vistoria, prévio e posterior à ocupação do imóvel pela parte locatária. Há descrição pormenorizada da situação do bem em ambos os momentos. Há também orçamentos condizentes com a situação do imóvel depois da retomação em ação judicial.

A primeira contestação, apresentada pelo curador, mencionou que foram solicitados alguns reparos quando do início da relação contratual. A alegação é genérica e, por si só, não mereceria qualquer guarida. Além disso, em réplica, a autora explicou que foram realizados reparos em banheira de hidromassagem e em vazamento na área de serviço (fls. 211/216), o que não foi impugnado em momento posterior pela parte contrária.

Quanto às vistorias, elas foram realizadas na presença da autora como se vê dos documentos de fls. 19/26. Aliás, na vistoria por ocasião da desocupação o vistoriador João Paulo afirmou que o curador da requerida, José Fernando, esteve presente no início dos trabalhos, mas deixou o local em razão de compromisso particular (fl. 26). Também quanto a isso não houve negativa em momento processual posterior.

Não há razão plausível, portanto, para deixar de acolher os valores discriminados nos orçamentos apresentados pela autora, que estão corroborados por todas as fotografias anexadas aos autos (fls. 27 e seguintes). A própria Defensoria Pública, a esse


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

respeito, contestou por negativa geral. E o Ministério Público opinou pela procedência do pedido.

Por fim, o Ministério Público, tendo em vista a conduta do curador, pediu a extração de cópias para instauração de apuração na esfera ética e criminal contra ele, por se tratar também de advogado. Ocorre que o curador, ao mencionar a ilegitimidade passiva das fiadoras, não afetaria diretamente a responsabilidade da devedora principal, a curatelada, de modo a excluí-la. Além disso, quanto ao acordo não cumprido por ele, observa-se que a autora aceitou que o representante da demandada, que sequer era parte, se responsabilizasse, mediante condições, o que não foi cumprido.

Trata-se, salvo melhor juízo, de questões meramente processuais, que foram solucionadas. Se alguma repercussão mais séria houver, há de ser perseguida para fins de apuração de conduta irregular no exercício da curatela, como o próprio Ministério Público afirmou já ter providenciado nos autos correspondentes (fl. 324).

Ante o exposto, julgo procedente o pedido, para condenar solidariamente as requeridas a pagar à autora R\$ 9.684,66 (nove mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e sessenta e seis centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do ajuizamento da ação, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno as requeridas, ainda, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 02 de abril de 2018.

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