



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **4002486-84.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **JOSÉ MARIA DA COSTA PERON**
 Requerido: **EZ SANTOS RESTAURANTE LTDA. - ME**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor José Maria da Costa Peron propôs a presente ação contra o réu EZ Santos Restaurante Ltda – ME, requerendo: a) o decreto de despejo, em caso de não purgação da mora; b) a condenação do réu no pagamento do IPTU dos anos de 2011 (parcial), 2012 e 2013, que totalizam a importância de R\$ 8.256,59, bem como das contas de água devidas ao SAAE, vencidas nos meses de dezembro/2011, janeiro/2012, fevereiro/2012, março/2012, abril/2012, maio/2012, junho/2012, julho/2012, outubro/2012, novembro/2012, agosto/2013, setembro/2013, outubro/2013 e novembro/2013, totalizando a quantia de R\$ 7.621,79, até a efetiva desocupação do imóvel, totalizando a quantia de R\$ 15.878,38.

Em manifestação de folhas 37/39, o autor informa que houve a entrega voluntária das chaves do imóvel, remanescendo o débito.

O réu EZ Santos Restaurante Ltda - ME, em contestação de folhas 22/25, pede a improcedência da ação, alegando que: 1) Com relação ao pagamento do IPTU: a) não houve negativa de sua parte em efetuar o pagamento do IPTU; b) não efetuou o pagamento de IPTU em atraso por recomendação do proprietário do imóvel que estava pleiteando um abatimento do valor cobrado; c) no ano de 2011 o autor realizou uma reforma no imóvel locado que majorou os valores cobrados a título de IPTU; d) a majoração aplicada pelo município estava sendo objeto de discussão na esfera administrativa. Requer a suspensão do prazo de 30 dias para parcelamento do débito do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

IPTU junto à Prefeitura. 2) Com relação às contas de água: a) em 2011 ocorreram problemas no hidrômetro no que diz respeito às anotações de consumo com marcações superiores às efetivamente consumidas; b) após 2 anos conseguiu a substituição do hidrômetro defeituoso, retornando as marcações de consumo de água e esgoto nos mesmos patamares dos existentes antes do ocorrido; c) no período em que se discutia a legalidade das marcações efetuadas pelo SAAE, as contas de consumo deixaram de ser quitadas. Requer a expedição de ofício ao SAAE para que este seja compelido a fornecer documentos que tenham relação com o imóvel locado, bem como a suspensão do processo até a resolução do procedimento administrativo.

Réplica de folhas 37/39.

O fiador João Santos Júnior foi cientificado pessoalmente às folhas 21.

As partes foram instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (folhas 43). O réu manifestou-se às folhas 45/46 e o autor às folhas 47.

A fiadora Sarita D´Chico Santorsula foi cientificada por edital às folhas 90.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pela prova documental carreada aos autos (CPC, artigo 434).

O contrato de locação de imóvel não residencial celebrado entre as partes comprova a relação jurídica entre elas (**confira folhas 05/10**).

Em contestação, o réu EZ Santos Restaurante Ltda - ME confessou a existência da dívida, o que, por si só, permite o acolhimento da pretensão do autor (**confira folhas 23**).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

A prova de quitação dos valores a título de IPTU e contas de água competia ao réu, tendo em vista que não há como impor ao autor a produção de prova negativa. Tendo em vista que o réu EZ Santos Restaurante Ltda confessou que não vem efetuando o pagamento do IPTU e água, de rigor o reconhecimento da condenação do réu no pagamento do IPTU dos anos de 2011 (parcial), 2012 e 2013, que totalizam a importância de R\$ 8.256,59, bem como das contas de água devidas ao SAAE, vencidas nos meses de dezembro/2011, janeiro/2012, fevereiro/2012, março/2012, abril/2012, maio/2012, junho/2012, julho/2012, outubro/2012, novembro/2012, agosto/2013, setembro/2013, outubro/2013 e novembro/2013, totalizando a quantia de R\$ 7.621,79, até a efetiva desocupação do imóvel.

Quanto aos fiadores, por não terem sido incluídos na relação processual da ação de despejo que é de conhecimento, a eles não foi assegurado o princípio constitucional do contraditório e da ampla defesa no momento adequado. Há jurisprudência consolidada no sentido de que apesar de terem sido cientificados da presente ação, não integraram a relação processual e não respondem pela execução do julgado, entendimento corroborado pela Súmula 268 do STJ.

Nesse sentido:

9090429-45.2009.8.26.0000 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS EMBARGOS À EXECUÇÃO FUNDADA EM SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - O FIADOR, QUE NÃO INTEGROU A AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C COBRANÇA, NÃO PODE SER RESPONSABILIZADO PELA CONDENAÇÃO IMPOSTA NA SENTENÇA PROFERIDA NA AÇÃO DE CONHECIMENTO ILEGITIMIDADE PASSIVA -INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 268 DO E. STJ SENTENÇA MANTIDA. Apelação improvida. (Relator(a): Cristina Zucchi; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/05/2013; Data de registro: 08/05/2013; Outros números: 1299143300)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

0043015-54.2002.8.26.0000 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - EXECUÇÃO DE SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO c.c. COBRANÇA DE ALUGUÉIS DETERMINAÇÃO DE LEVANTAMENTO DA PENHORA EFETIVADA RECONHECIMENTO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DOS FIADORES – DECISÃO MANTIDA. O fiador somente estará legitimado no pólo passivo da execução por título judicial no caso de ter sido citado e condenado na fase de conhecimento da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Inteligência da Súmula 268 do STJ. Agravo impróprio

Diante do exposto, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento dos encargos locatícios; b) condenar o réu EZ Santos Restaurante Ltda, no pagamento da quantia de R\$ 15.878,38, relativa aos débitos em atraso de IPTU e água, devidamente atualizada e acrescida de juros de mora a partir do ajuizamento da ação. Sucumbente, arcará o réu EZ Santos Restaurante Ltda, com o pagamento das custas e despesas processuais constantes a partir do ajuizamento, bem como nos honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 10 de maio de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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