



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

SENTENÇA

Processo nº: **1008807-21.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Claudia Maria Vanzo Gomes**
 Requerido: **Tibet Flori e outros**

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

Vistos.

CLAUDIA MARIA VANZO GOMES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Tibet Flori, Florentino Flori Junior, Elisabeth Piazzzi Flori, também qualificados, alegando tenha locado ao primeiro réu sob fiança dos demais, o imóvel da Alameda das Rosas, 329, Cidade Jardim, nesta cidade, pelo aluguel de R\$ 598,59 que não teria sido pago nos termos da planilha acostada à inicial, requerendo seja decretado o despejo com a condenação dos réus ao pagamento da dívida R\$ 7.183,08, com os acréscimos legais e com os encargos da sucumbência.

Tendo havido desocupação voluntária do imóvel, o feito extinto parcialmente, em relação ao pedido de despejo, prosseguindo quanto à cobrança.

A ré *Elizabeth Piazzzi Flori* contestou o pedido alegando ilegitimidade passiva uma vez que sua responsabilidade enquanto fiadora não poderia alcançar o aditamento do contrato, aduzindo tenha a locadora voluntariamente recebido os aluguéis sem exigir o pagamento dos acessórios, o que caracterizaria aditamento verbal do contrato de locação, devendo ser exonerada da fiança, de modo a concluir pela improcedência da ação.

Os réus *Tibet Flori* e *Florentino Flori Júnior* não apresentaram contestação e a autora replicou impugnando a alegação de que houve aditamento contratual, requerendo a condenação da corré como litigante de má-fé, reiterando, no mais, os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Com o devido respeito ao entendimento exposto pela ré *Elizabeth Piazzzi Flori*, sua tentativa de buscar no verbete da Súmula 214 do STJ (*O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu*) um amparo para a tese de ilegitimidade passiva não tem pertinência.

Segundo a ré, tal *aditamento* decorreria do fato de que a autora, enquanto locadora, teria deixado de dar cumprimento à *cláusula 25* do contrato, segundo a qual o pagamento dos aluguéis pelo locatário deveria se fazer à vista da apresentação, "*no ato do pagamento dos aluguéis mensais*", dos comprovantes de pagamento de água, luz, IPTU e demais encargos do imóvel locado.

É preciso considerar, contudo, que dita cláusula beneficiava apenas a locadora, não os fiadores, até porque, no caso analisado, a fiança foi prestada com expressa renúncia aos benefícios próprios da fiança (*vide cláusula 27ª*, fls. 17).

Depois, é fato notório que o pagamento do aluguel, de regra, se faz através de



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

boleto bancário previamente enviado pela instituição financeira encarregada da cobrança/recebimento, para o endereço do locatário, enquanto o pagamento dos encargos, como consumo de água e energia elétrica, principalmente, se fazem a partir de faturas emitidas e remetidas pelas respectivas concessionárias/autarquias diretamente ao endereço do locatário, razão pela qual a implementação prática do disposto na referida *cláusula 25ª* se mostra de remota probabilidade.

Assim é que, assumindo a condição de garantidora e responsável solidária pelos débitos decorrentes do contrato, não poderá a ré *Elizabeth* pretender-se beneficiada pela disposição contratual alegada, de modo que fica a preliminar rejeitada.

No mérito, o tema do suposto *aditamento* e da exoneração da fiança se repete, de modo que fica a defesa também rejeitada pelo mérito.

Valha-nos ainda destacar, a ré *Elizabeth é mãe* da afiançada e locatária, de modo que, pela proximidade do grau de parentesco, não cabe à autora dizer-se desconhecedora da mora em relação ao contrato.

No mais, não tendo os réus respondido ao pedido, presumem-se verdadeiros os fatos narrados na inicial, notadamente a mora no pagamento de aluguéis e encargos, de modo que é de rigor a procedência da ação, prejudicado o pedido de decretação do despejo, acolher-se o pedido de cobrança, que deverá incluir não apenas o valor do pedido, de R\$ 9.184,90 referente aos aluguéis e encargos vencidos até a propositura da ação, como ainda os valores vencidos após dita propositura e até a efetiva desocupação, tudo com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda responder pela sucumbência com honorários advocatícios fixados em 20%, conforme contratado.

Os fiadores respondem solidariamente, porquanto tenham renunciado ao benefício de ordem, conforme *cláusula 25ª* do contrato, já antes referida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO os réus Tibet Flori, Florentino Flori Junior, Elisabeth Piazzzi Flori, solidariamente, a pagar ao(s) autor(es) CLAUDIA MARIA VANZO GOMES a importância de R\$ 9.184,90 (*nove mil, cento e oitenta e quatro reais e noventa centavos*), referente aos aluguéis e encargos vencidos até a propositura da ação, como ainda os valores vencidos a igual título após a propositura da ação, tudo com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, e CONDENO os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 07 de julho de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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