

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004576-77.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**  
 Requerente: **Luciano Rodrigues**  
 Requerido: **Benedito Antonio Fais e outro**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**Processo nº 1004576-77.2017****VISTOS.**

**LUCIANO RODRIGUES** ajuizou a presente **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO cc COBRANÇA** em face de **BENEDITO ANTONIO FAIS e ANA LUCIA VITALE TORKOMIAN**, todos devidamente qualificados nos autos.

O requerente informa na exordial que locou ao correquerido Benedito imóvel de sua propriedade e que este, juntamente com a correquerida Ana Lucia – fiadora -, tornaram-se inadimplentes desde março de 2016 com os aluguéis e acessórios. Requereu a procedência da demanda determinando o despejo com a condenação dos requeridos no pagamento de R\$ 19.068,64, referente a alugueres, IPTU, condomínios e multa moratória.

A petição de fls. 46/47 foi recebida como aditamento à inicial para incluir o valor de R\$ 2.674,78 no pedido a título de taxas de condomínio.

Termo de exibição e depósito das chaves às fls. 67.

**1004576-77.2017.8.26.0566 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Pela decisão de fls. 74 a ação passou a prosseguir apenas como cobrança.

Devidamente citada a requerida Ana contestou às fls. 149/160 alegando ilegitimidade passiva. No mérito sustentou que por não ter sido realizada vistoria de saída os valores cobrados devem ser excluídos do cálculo.

O correquerido Benedito contestou às fls. 162/166 alegando preliminar de falta de interesse processual. No mérito, sustentou que o autor não carrou os demonstrativos dos débitos; que não foi feita vistoria de saída para apurar os reais consertos/reparos necessários; que realizou os reparos necessários antes da entrega das chaves em juízo; que há excesso de cobrança; que a multa contratual cobrada é indevida. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobrevieram réplicas às fls. 171/179 e 184/192.

As partes foram instadas a produzir provas e permaneceram inertes (cf. fls. 201).

**DECIDO.**

A princípio cabe afastar a tese de ilegitimidade passiva da fiadora.

Diz ela que houve troca de proprietário do imóvel e novação do contrato, sendo revogado o contrato primitivo e que ela (fiadora) não participou da alteração do contrato.

A garantia prestada pela fiadora tem natureza "intuitu personae", ou seja, estaria ela exonerada se houvesse a substituição dos afiançados. A alteração do locador em nada altera sua responsabilidade pelos débitos deixados em aberto.

Nesse sentido:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

FIANÇA – RESPONSABILIDADE DO FIADOR – LOCAÇÃO – ALIENAÇÃO DO IMÓVEL – ALTERAÇÃO DO CREDOR – IRRELEVÂNCIA – RECONHECIMENTO. Locação. Venda do imóvel pela locadora. Execução movida pela adquirente contra os fiadores da primitiva locatária. Acolhimento da exceção de pré-executividade para reconhecer a ilegitimidade ativa “ad causam” da exequente. Cessão dos direitos inerentes ao imóvel pela alienante. Legitimidade da adquirente em perseguir o recebimento dos frutos. Responsabilidade dos fiadores perante a nova locadora. Matérias outras que devem ser enfrentadas nos embargos à execução. Extinção do processo afastada (Ap. c/Rev. 611.300-00/0 – 8ª Câmara – Rel. Des. Kioitsi Chicuta, j. 23/08/2001).

Passo à análise do mérito.

Inicialmente cabe deixar consignado que a inicial não trouxe pedido atinentes aos consertos/reparos mencionados a fls. 87/88, razão pela qual o Juízo não se pronunciará a respeito.

A ação foi proposta em 09/05/2017 denunciando débitos de aluguel, IPTU, condomínio e multa moratória referente a alugueres, IPTU, condomínios e multa moratória. O total cobrado, somado ao indicado a fls. 46/47, equivale a R\$ 21.743,42.

No dia 15/09/17 o correquerido depositou as chaves em juízo (confira-se termo as fls. 67).

Portanto, com a evacuação a ação perdeu parte do objeto (despejo).

Já o pleito de cobrança subsiste e merece acolhida nos termos abaixo alinhavados, limitado a data da desocupação.

O correquerido Benedito veio aos autos confessando estar em débito; impugnou apenas o valor cobrado, dizendo que o autor não o indicou de forma

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

detalhada e que não é devida a multa no valor de R\$ 2.932,82.

Em relação ao valor dos honorários cobrados (20%) conforme previsto na cláusula segunda do contrato, cabe consignar o seguinte: o autor foi obrigado a ajuizar ação para o recebimento dos aluguéis em atraso e para decretação do despejo. Se o requerido tivesse honrado com o pagamento o autor não teria a necessidade de ajuizar ação e gastar com a contratação de advogado.

Os artigos 389, 395 e 404 do Código Civil prestigiam o Princípio da Restituição Integral, cuja observância se impõe, sob pena de permanecer sem a devida reparação o efetivo decréscimo patrimonial da parte dita lesada.

Esse entendimento, ademais, se justifica plenamente, já que, antes da edição da Lei 8906 os honorários arbitrados no processo ou ainda os honorários de sucumbência, visavam indenizar a parte vencedora pelos custos com a contratação de advogado. (art. 20 CPC). Ocorre que após referido diploma, de 4 de julho de 1994, mais especificamente seus arts. [22](#) e [23](#), ficou evidenciado que os honorários do processo pertencem ao advogado.

Podem ainda ser citados – como reforço de argumentação – os novos dispositivos do CPC (artigos 82, parágrafo segundo, 84 e 85) que estabelecem que o vencido pague ao vencedor as "despesas" que antecipou e também os honorários advocatícios.

Ora, se os honorários do processo ficam para o causídico, só podemos entender que na expressão "despesas" estão acomodados os outros honorários, ou seja, aqueles que foram contratados e efetivamente pagos.

Por fim um reparo merece o cálculo inicial, devendo ser expurgados os valores incluídos de multa equivalente a três aluguéis (R\$ 2.904,00), uma

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

vez que a desocupação não está ocorrendo voluntariamente ou por infringência ao inciso II, do artigo 9º, da Lei 8.245/91, mas em decorrência de despejo, nos termos do inciso III, do mesmo artigo, saliento, provado pelo próprio locador. .

A multa assim é indevida porque não está presente na situação analisada a **voluntariedade da desocupação**, em infringência ao pactuado.

\*\*\*

Assim, **JULGO EXTINTO O PROCESSO** sem exame do mérito, nos termos dos arts. 485, inciso IV do CPC e 66 da Lei de Locação, em relação ao pleito de despejo.

Outrossim, **CONDENO os requeridos** BENEDITO ANTONIO FAIS e ANA LUCIA VITALE TORKIMIAN, **A PAGAR ao autor**, LUCIANO RODRIGUES, a quantia de R\$ 18.839,42 (dezoito mil oitocentos e trinta e nove reais e quarenta e dois centavos), com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. Devem, ainda, pagar os aluguéis e encargos que se venceram no curso da lide até a data da desocupação do imóvel (15/09/2017), com correção a contar de cada vencimento.

Sucumbentes, os requeridos pagarão as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 37. Na oportunidade, e diante dos documentos de fls. 170/173, defiro aos requeridos os benefícios da justiça gratuita.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença, fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

P.I.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

São Carlos, 01 de agosto de 2018.

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