

**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: **1008303-15.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Espécies de Contratos**
 Requerente: **J B Empreendimentos e Participações Ltda**
 Requerido: **José Maria Bonatti e outro**

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

A autora JB Empreendimentos e Participações Ltda. propôs a presente ação de despejo por falta de pagamento contra os réus José Maria Bonatti e Auto Posto Portal da Coruja ME, requerendo seja declarada rescindida a relação locatícia e o consequente decreto de despejo, em caso de não purgação da mora no valor de R\$ 140.737,92.

A fiadora Neiva Regina Pereira Carvalho, em contestação de folhas 50/63, alegando litisconsórcio passivo necessário, suscita preliminar de inépcia da inicial e, no mérito, requer a improcedência do pedido, tendo em vista que desde 20/01/2011 deixou de ser fiadora do imóvel, tendo em vista que seu cônjuge, Waldyr de Carvalho Júnior, deixou de fazer parte da sociedade que era sediada no imóvel, conforme certidão da Junta Comercial. Aduz que o pagamento da multa contratual estabelecida na cláusula 5ª, parágrafo único, e cláusula 12ª, é abusiva, devendo ser declaradas nulas tais cláusulas. Requer a condenação do autor por litigância de má-fé.

O fiador Waldyr de Carvalho Junior, em contestação de folhas 66/82, alegando litisconsórcio passivo necessário, suscita preliminar de inépcia da inicial e, no mérito, requer a improcedência do pedido, tendo em vista que desde 20/01/2011 deixou de ser fiador do imóvel, tendo em vista que deixou de fazer parte da sociedade que era sediada no imóvel, conforme certidão da Junta Comercial. Aduz que o pagamento da multa contratual estabelecida na cláusula 5ª, parágrafo único, e cláusula 12ª, é abusiva, devendo ser declaradas nulas tais cláusulas. Requer a condenação do autor por litigância de má-fé.


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

Os réus José Maria Bonatti e Auto Posto Portal da Coruja Ltda., em contestação de folhas 106/121, em preliminar, requerem a extinção do processo nos termos do artigo 267, XI, do Código de Processo Civil, por ausência de indicação de todos os locatários no polo passivo da ação, em violação ao artigo 47 do Código de Processo Civil. No mérito, requerem a improcedência do pedido, alegando que a dívida originária (alugueis em atraso) deixou de existir quando foi aceita a proposta de novação da dívida, ou seja, quando os locatários comprometeram-se em entregar os equipamentos da empresa como forma de pagamento, quando da decretação de seu despejo. Aduzem que o autor franqueou aos locatários sua moratória, pois permitiu que estes utilizassem os equipamentos dados em pagamento até que seu despejo fosse decretado. Assim, alegam que não existe qualquer verba locatícia pendente. Sustenta excesso de cobrança, ante a inclusão da multa por infração contratual no valor de R\$ 22.681,38 e dos honorários advocatícios de 20% sobre o total do débito, no valor de R\$ 18.145,10.

Réplica de folhas 198/202.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (CPC, artigo 396).

De início, de rigor o indeferimento do ingresso dos fiadores Neiva Regina Pereira Carvalho e Waldyr de Carvalho Junior, como litisconsortes passivos nestes autos, pois a ação proposta é de despejo por falta de pagamento, não havendo cumulação com cobrança de alugueis.

Com as alterações promovidas pela Lei 12.112/2009, o artigo 62 passou a ter a seguinte redação:

“Art. 62 Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de alugueis, ou somente



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

quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito.”

Assim, restou claro que, no caso de ação de despejo sem que haja cumulação com cobrança de aluguéis, o fiador não terá legitimidade passiva, devendo a ação ser movida exclusivamente em face do locatário.

Dessa maneira, de rigor a rejeição do ingresso dos fiadores no polo passivo da ação, como litisconsortes, por serem carecedores da ação por falta de interesse processual e por ilegitimidade de parte.

Pela mesma razão, afasto a preliminar suscitada pelo réu, requerendo a extinção do feito nos termos do inciso XI, do artigo 267 do Código de Processo Civil.

No mais, trata-se de ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis proposta pela locadora JB Empreendimentos e Participações Ltda. contra os locatários José Maria Bonatti e Auto Posto Portal da Coruja ME, os quais, segundo a autora, encontram-se inadimplentes com os aluguéis e demais encargos contratuais desde o mês de setembro de 2014, totalizando a quantia de R\$ 96.582,02.

Importante consignar que a presente ação de despejo por falta de pagamento nada tem a ver com a notificação extrajudicial por meio da qual a autora promoveu a denuncia vazia requerendo a desocupação do imóvel, contra a qual os réus se insurgiram por meio de ação renovatória, que foi julgada improcedente e que foi recebida no duplo efeito.

Trata-se, portanto, de ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e

**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**

encargos correlatos.

Não há como impor ao locador a prova negativa de que não tenha recebido os aluguéis e demais encargos, competindo aos locatários a prova de que se encontram adimplentes.

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação de folhas 13/18, e a planilha de folhas 20 demonstra a evolução do débito, nele não constando honorários advocatícios, mas tão somente o valor dos locativos, acrescido de juros de 1% ao mês e multa de 2% contratualmente prevista (**confira folhas 20**).

Os réus sustentam que no final de maio de 2013 foram surpreendidos com notificação extrajudicial requerendo a desocupação do imóvel fundada no artigo 57 da Lei do Inquilinato, razão pela qual ajuizaram ação renovatória, distribuída à 4ª Vara Cível de São Carlos, sob o nº 0014048-61.2013.8.26.0566, julgada improcedente, sendo procurados pelo representante legal da autora que lhes propôs uma composição, de que a dívida dos aluguéis em atraso seria compensada pelos equipamentos que guarneciam o imóvel (tanques, bombas, elevadores, dutos, tubulações, etc.) quando fosse decretado o seu despejo e tivesse que desocupar o imóvel, pois possuem valor de mercado elevado. Assim, sustentam que houve novação da dívida, todavia, com o recebimento do recurso de apelação no duplo efeito pelo Tribunal de Justiça, a ordem de despejo foi suspensa, razão pela qual o representante legal da autora, traindo a confiança dos réus, ingressou com a presente ação de despejo por falta de pagamento. Sustentam que, em razão da novação, não existe qualquer verba locatícia em atraso, razão pela qual a ação deve ser julgada improcedente. Sustenta que já excesso no valor cobrado, pois incabível a cobrança de honorários advocatícios e da multa correspondente a três aluguéis. Requer os benefícios do artigo 62 da Lei de Locações com relação à sua cota parte, já que existem outros locatários responsáveis.

A autora, em réplica, asseverou que não manejou a presente ação de despejo



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

contra os outros dois locatários constantes do contrato de locação porque há muito esses dois outros locatários (Waldyr e Carlos) retiraram-se da sociedade, conforme certidão da Jucesp de folhas 87. Nega a existência de qualquer novação celebrada entre as partes. Aduz que não se confunde multa moratória com multa compensatória, ambas previstas no contrato de locação e devidas por ocasião do depósito elisivo do despejo, nos termos do artigo 62, II, da Lei do Inquilinato.

De fato, a nova redação dada ao artigo 62, da Lei 8.245/1991, dispõe, no inciso II, que:

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;*
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;*
- c) os juros de mora;*
- d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;*

Assim, correta a inclusão por parte da autora, no memorial de débito, para fins de purgação da mora, das multas, juros de mora e honorários advocatícios. Todavia, com relação a estes, não tendo havido disposição diversa no contrato, devem ser fixados em 10% sobre o montante devido, nos termos do artigo 62, II, “d”, da Lei 8.245/1991, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.112/2009.

Por outro lado, o réu não instruiu a contestação com qualquer documento que comprove a alegada novação da dívida, que foi negada pela autora, cujo ônus da prova competia ao réu, nos termos do artigo 333, II, do Código de Processo Civil.



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

Por fim, não tendo os réus purgado a mora no prazo devido, de rigor a procedência do pedido, declarando-se rescindida a relação locatícia e o competente decreto de despejo.

Pelo exposto:

a) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil, por falta de interesse processual e por ilegitimidade de parte dos fiadores Neiva Regina Pereira Carvalho e Waldyr de Carvalho Junior. Sucumbentes, condeno cada um deles, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da autora, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado;

b) acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, assinando o prazo de quinze dias para desocupação voluntária do imóvel. Ante a sucumbência experimentada, arcarão os réus com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Decorrido o prazo de 15 dias, não havendo desocupação voluntária, expeça-se o competente mandado de despejo compulsório.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.



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

São Carlos, 02 de dezembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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