

**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: **1011408-63.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Silvio Gonçalves da Fonseca**
 Requerido: **São Carlos Futebol Club Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS.**

SILVIO GONÇALVES DA SILVA ajuizou a presente **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA** em face de **SÃO CARLOS FUTEBOL CLUBE LTDA, JULIO CESAR BIANCHIM e MARIA GISELDA LOPES BIACHIM**, todos devidamente qualificados nos autos.

O requerente informa na exordial que os requeridos avençaram contrato de locação por prazo indeterminado de um imóvel residencial em que o primeiro requerido figura como locatário e os dois últimos como fiadores. Alega que os requeridos não efetuaram o pagamento do aluguel e IPTU do mês de agosto e setembro/2016, totalizando o importe de **R\$ 2.484,40**. Requereu a procedência da demanda determinando o despejo com a condenação dos requeridos no pagamento de alugueres. A inicial veio instruída



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

por documentos às fls. 05/24

Devidamente citados os requeridos Julio Cesar Bianchim e Maria Giselda Lopes Bianchim, apresentaram Contestação alegando que assinaram o contrato de locação como fiadores por prazo determinado de 30 meses, com início em 05/07/2013 e término em 05/01/2016. Ressaltam que durante a vigência do contrato que expirou em 05/01/2016, os encargos estavam rigorosamente em dia. Sustentam que no contrato de locação assinado entre às partes não existe cláusula expressa de prorrogação automática e que não foram notificados de que os locatários não teriam cumprido o contrato e devolvido o imóvel. Requereram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 51/55.

Devidamente citado, o correquerido São Carlos Futebol Clube Ltda deixou de apresentar defesa, ficando reconhecido em estado de contumácia (fls. 56).

DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE por entender que a matéria é exclusivamente de direito e a controvérsia se encontra devidamente estabilizada, sendo desnecessárias outras provas para seu equacionamento

A princípio cabe consignar que São Carlos Futebol Club Ltda deixou de apresentar defesa, ficando reconhecido em estado de contumácia (art. 344, do CPC).

O prazo da avença escrita venceu em 05/01/2016 (cf. fls. 13).


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

A partir desta data, a relação locatícia se prorrogou por prazo indeterminado.

É certo que o fiador não pode ficar atado eternamente ao contrato, sob pena de subversão de toda uma ordem de ideias. Em nosso Código Civil não há que se falar em perpetuação das obrigações.

Todavia, cabia a eles, querendo se desvincular após o término do prazo, operar a comunicação ao autor, por escrito, sobre o desejo de exoneração da fiança. E nada há a respeito nos autos.

A alegação de que não constava do contrato de locação a observação de que após o prazo do término da avença o contrato seria prorrogado por prazo indeterminado não vinga, **uma vez que tal disposição não é necessária e decorrente automaticamente da lei.** A respeito confira-se artigo 46, da Lei de Locações, *in verbis*:

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

Como se tal não bastasse segundo a cláusula 17a. do contrato os fiadores assumiram a responsabilidade de garantir a locação até a entrega das chaves, ou seja, até a desocupação do imóvel.



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

Ou seja, tendo havido a prorrogação por prazo indeterminado a garantia persiste.

Nesses temos também vem entendendo o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

Ementa: APELAÇÃO. LOCAÇÃO. IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. Concessão do benefício da assistência judiciária gratuita ao recorrente. Responsabilidade do fiador. Expressa previsão contratual de responsabilidade do fiador até a efetiva desocupação. Ausência de prévia notificação exoneratória, nos termos do art. 835 do Código Civil. Renovação por prazo indeterminado. Manutenção da garantia. Multas moratória e compensatória podem ser cumuladas em caso de terem fatos geradores distintos. Multa moratória decorrente do inadimplemento. Multa compensatória derivada da construção irregular. Possibilidade de cumulação. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

Como já dito, a exoneração não é um ato automático.

Depende de notificação específica – art. 835 do Código Civil – o que os requeridos não provaram ter providenciado. Aliás, nem mesmo sustentaram ter ocorrido tal comunicação.

Por fim, o valor cobrado de R\$ 2.484,40, corrigidos até maio de 2011, não foi impugnado especificamente pelos requeridos.

Assim, ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial,



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

para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETAR O DESPEJO** de **SÃO CARLOS FUTEBOL CLUBE LTDA**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida.

Outrossim, condeno os requeridos, **SÃO CARLOS FUTEBOL CLUBE LTDA**, **JULIO CESAR BIANCHIM** e **MARIA GISELDA LOPES BIANCHIM**, ao pagamento dos aluguéis e encargos deixados em aberto no valor de R\$ 2.484,40 (dois mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e quarenta centavos), com correção a contar do ajuizamento. Devem, ainda, pagar os aluguéis e encargos que se venceram no curso da lide, nos termos do art. 323, do CPC. Tudo acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbentes, os requeridos pagarão as custas processuais e honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 30, desde que a execução dos alugueres se dê nesses autos. Caso sejam perseguidos em ação autônoma, por meio de execução de título extrajudicial ou cobrança, os honorários para essa ação de despejo ficam estabelecidos em R\$ 1.000,00, a fim de não se configurar *bis in idem* a execução de tal verba.

No tocante à cobrança, aguarde-se o trânsito em julgado, cabendo ao vencedor fazer o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 a 525, do CPC.

P. R. I

São Carlos, 22 de março de 2017.

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