



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001147-68.2016.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Aparecido Correa Pinto**
 Requerido: **Vetra Administração de Imóveis Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança movida por **APARECIDO CORRÊA PINTO** em face de **VECTRA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, representada por Cláudia Terezinha Stranghetti Armiato, Wagner Armiato e Isabela Stranguetti Armiato. Alega que é proprietário do imóvel localizado a Rua Santa Iria, nº276, em Ibaté, o qual estava locado para o primeiro réu, tendo como fiadora a corré Isabela. Sustenta que o locatário ficou em débito com o autor no total de quatro prestações de aluguel, e que, diante do término da relação jurídica entre as partes, verificou-se a existência de dívidas referentes ao consumo de água e esgoto e energia elétrica do período que estava alugado ao réu. Aduz ainda que o o requerido deixou o imóvel depreciado. Requer a condenação do réu ao pagamento da quantia de R\$ 9.080,89. Juntou documentos (fls. 06/51).

Tentativa frustrada de conciliar as partes (fl. 60).

Efetivada a citação (fl. 59), a requerida **VECTRA** apresentou contestação na qual compareceram espontaneamente os corréus *Cláudia, Wagner e Isabela*. Suscitaram preliminar de ilegitimidade passiva de *Cláudia* e *Wagner* invocando a responsabilidade da pessoa jurídica, bem como da corré *Isabela*, menor de idade. No mérito, sustentaram ausência de fiança, de débitos de energia elétrica e impugnaram os valores devidos, apresentaram planilha de cálculos e requereram a improcedência dos pedidos impugnados (fls. 62/106).

O autor deixou transcorrer "in albis" o prazo para réplica (fl. 109).

Instadas, as partes abstiveram-se da produção de provas (fl. 114).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IBATÉ

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

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

Parecer ministerial pela exclusão de *Isabela Stranguetti Armiato* do polo passivo.

É o relatório. DECIDO.

O feito comporta julgamento imediato, com fundamento no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, bem assim em razão do desinteresse das partes pela produção de provas, direito que declaro precluso.

As preliminares comportam acolhimento.

Com efeito, o contrato de locação foi firmado entre o autor e a pessoa jurídica, razão pela qual é inadequada a indicação dos sócios ao polo passivo sem, ao menos, a exposição de fatos que indiquem presença das hipóteses de desconsideração da personalidade jurídica.

No que tange à *corrê Isabela*, aplica-se o artigo 1.691 do Código Civil, como bem mencionou o Ministério Público à fl. 119. A cláusula pela qual os pais de *Isabela*, sócios na pessoa jurídica contratante, instituíram garantia com imóvel da filha menor vai de encontro à proibição legal e não produz efeitos de modo que a responsabilidade invocada não se sustenta.

Referentemente à pessoa jurídica a ação procede em parte.

Ante o teor da resposta apresentada, restou incontroverso o inadimplemento dos alugueis na quantia de R\$ 4.883,01 (fl. 77) os quais deverão ser acrescidos da multa prevista na cláusula quarta do contrato (fl. 14).

Às fls. 97/105 a requerida comprova pagamento de energia elétrica referente ao período compreendido entre os meses de outubro de 2015 e janeiro de 2016 e, também, de quantia referente ao mês de março de 2016, no entanto, reconhece débitos de alugueis até abril daquele ano, mês em que o autor fixa como o de resolução do contrato (fl. 2). Pois, ausente comprovação do pagamento, a quantia de R\$ 56,94 deve ser restituída.

Também não há prova de pagamento das despesas de água esgotos no período, ônus que competia à requerida (CPC, art. 373, II).

Com relação às perdas e danos, não se desincumbiu a parte autora de comprovar os fatos constitutivos de seu direito e, não havendo elementos para acolhimento do pedido, impõe-se a improcedência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IBATÉ

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

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

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido, condenando a ré VECTRA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA ao pagamento da importância de R\$ 4.883,01, acrescida da multa prevista na cláusula quarta do contrato, atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde o ajuizamento e de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; das quantias de R\$ 56,94 e R\$ 368,98 atualizadas pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde cada desembolso e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. A sentença é líquida e a fase de cumprimento de sentença observará o artigo 524 do Código de Processo Civil. Arcará o requerido com custas e honorários advocatícios de 10% do valor da condenação atualizado. **JULGO EXTINTO** o processo sem resolução de mérito (CPC, art. 485, VI) em face de ISABELA STRANGHETTI ARMIATO, CLÁUDIA TEREZINHA STRANGHETTI ARMIATO e WAGNER ARMIATO. Arcará a autora com custas e honorários advocatícios de 10% do valor do proveito econômico pretendido.

Interposta apelação, viabilize-se apresentação de contrarrazões e remetam-se os autos à Superior Instância com as cautelas de estilo e as homenagens do Juízo.

P.I. Oportunamente arquivem-se.

Ibaté, 02 de outubro de 2017.

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