



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 Rua Sourbone, 375, . - Centreville  
 CEP: 13560-970 - São Carlos - SP  
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

## SENTENÇA

Processo nº: **0002472-08.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Julio Cesar Ramires**  
 Requerido: **Josiane Rissi Merenciano e outro**

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

Vistos.

Processo nº 254/12

JÚLIO CESAR RAMIRES, já qualificado, moveu a presente ação de rescisão de contrato de locação cc. indenização por dano moral e consignação em pagamento contra JOSIANE RISSI MERENCIANO e IMOBILIÁRIA CARDINALI LTDA, também qualificadas, alegando tenha locado da primeira ré através da segunda, contrato de locação do imóvel da Avenida Doutor Tancredo Neves, nº 457, Apartamento 474, Bloco 04 do Edifício Itamaracá, Recreio dos Bandeirantes, São Carlos, mediante aluguel de R\$ 900,00 com abono de pontualidade de R\$ 150,00, tendo passado a ocupar o imóvel em 02 de outubro de 2011, destacando mais seja ele próprio o fiador do contrato, que pretende agora rescindido uma vez que as rés estariam enviando cobranças de taxas de condomínio e IPTU em duplicidade, as quais teriam origem em contrato de locação anterior, entendendo mais ter ainda sofrido dano moral, que pretende indenizado pelas rés.

A co-ré *Imobiliária Cardinali Ltda* contestou o pedido sustentando que o autor é fiador na relação de locação, não sendo, pois, parte legítima para reclamar a rescisão do contrato, ao que aduz falta de interesse processual do autor que, na condição de fiador assumiu a responsabilidade de pagar os valores decorrentes do contrato; no mérito, destacou que os valores cobrados do autor referem-se a valores devidos pelo Sr. *Márcio Cristiano*, o verdadeiro locatário, esclarecendo que a sigla *N.C.A.* quer dizer valores “*não cobrados anteriormente*” (sic.), podendo ser conferido que no recibo de fls. 17 tais valores foram excluídos, para serem incluídos no recibo de fls. 20, concluindo pela improcedência da ação e pela inexistência dos danos morais.

A ré *Josiane* contestou o pedido reproduzindo e repetindo as teses já antes reclamadas pela co-ré *Imobiliária Cardinali Ltda*.

O autor informou nos autos a desocupação do imóvel, em data não declarada, mas em petição datada de 03 de julho de 2012, depositando as chaves do imóvel e dando por rescindido o contrato, pugnando mais o prosseguimento da ação apenas para discussão do dano moral e das diferenças dos valores cobrados.

O autor ainda replicou sustentando que as rés não só conheciam a simulação para que ele figurasse como fiador, não obstante fosse o real morador do imóvel locado, como ainda que tal manobra foi orientada pela co-ré *Imobiliária Cardinali Ltda*.

A ré *Josiane* ainda apresentou reconvenção, na qual reclama a condenação do autor ao pagamento de R\$ 640,00 referente a multas impostas pelo condomínio por infração ao estatuto nos meses de fevereiro, março e junho de 2012, cujo valor já foi pago por ela, na condição de proprietária do imóvel, a fim de evitar ação judicial que seria movida pelo condomínio.

O autor/reconvindo respondeu à reconvenção negando ter praticado qualquer


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

infração às regras do condomínio, alegando mais que as notificações das supostas infrações às regras do condomínio teriam sido recebidas por pessoa não identificada, destacando ainda que embora essas notificações refiram-se a fatos supostamente ocorridos em outubro e novembro de 2011, as multas têm como referência os meses de janeiro e maio de 2012, concluindo pela improcedência da reconvenção.

O processo foi instruído com a oitiva de duas (02) testemunhas das rés, em seguida ao que as partes, em debates, reiteraram suas postulações.

É o relatório.

DECIDO.

A tese do autor, de que as rés conheciam a simulação para que ele figurasse como fiador, não obstante fosse o real locatário e morador do imóvel locado, como ainda que tal manobra foi orientada pela co-ré *Imobiliária Cardinali Ltda*, não teve prova alguma nos autos.

Não obstante o próprio autor tenha, em réplica, postulado a demonstração desse fato por testemunhas, conforme se lê às fls. 146, referida pessoa não foi por ele arrolada.

Não se olvida que na ocasião da audiência tenha o autor buscado convencer o Juízo de que aquela petição de fls. 146, na qual indicado que pretendia ouvir a pessoa qualificada apenas e tão somente como “locatário original” (sic.), fosse tomada como rol para fins processuais, pedido esse que foi rejeitado.

Ocorre que não há ali indicações precisas sobre nome e endereço, e ainda que o nome pudesse ser obtido no contrato de locação, como postulado pelo autor, não há dado algum de endereço para intimação.

Não se olvida que “a inobservância do disposto no art. 407 do CPC pode ser corrigida com a concessão de prazo para a devida complementação da qualificação” (cf. AI. n. 0246012- 11.2011.8.26.0000 – TJSP - 1º.12.11 <sup>1</sup>).

É de se ver, contudo, que posteriormente à petição de fls. 146 este Juízo saneou o processo, fixou os pontos controvertidos e, dentre eles, especificou cumprisse precisamente ao autor demonstrar “a. que a simulação para que o autor figurasse como fiador, não obstante fosse o real morador do imóvel locado, tenha sido orientada pela co-ré *Imobiliária Cardinali Ltda*”, sendo, mais, indicada a produção de prova testemunhal (*vide fls. 181 verso*).

Era dever do autor, então, complementar aquela lacônica indicação, atendendo as diretrizes do art. 407 do Código de Processo Civil e, não o tendo feito, é de rigor concluir tenha havido preclusão e impossibilidade de oitiva da referida testemunha.

Diga-se mais, referida pessoa não foi trazida à audiência pelo autor, última hipótese em que seria permitido ao Juízo admitir referida oitiva, numa interpretação benevolente da preclusão processual.

Em resumo, portanto, o que temos é que a testemunha não foi arrolada pelo nome, não teve seu endereço indicado, impedindo fosse intimada pelo Juízo, e não foi trazida à audiência pelo autor independentemente dessa intimação, de modo que, com o devido respeito ao entendimento do autor e de seu nobre procurador, não nos parece possível cogitar-se de vício ou nulidade imputável à condução do processo, mas, antes, inércia culposa da própria parte interessada na prova.

Para rematar, diga-se ainda que a oitiva do locatário que figura no contrato seria prova marcada pela suspeição de parcialidade, haja vista a nítida comunhão de interesses existente entre ele e o ora autor, porquanto ambos respondam pela mesma dívida que é discutida nestes autos.

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

Nesse sentido, a propósito do que regula o art. 130 do Código de Processo Civil, é pacífico o entendimento de que ao juiz cabe rejeitada a prova, pela inutilidade: *“Testemunhas que seriam os verdadeiros beneficiados pela eventual fraude. Cabe ao juiz indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórios. Relação de consumo. A oitiva das testemunhas arroladas, desnecessárias, uma vez que com o autor não teria sido celebrado contrato nenhum. Agravo retido desprovido”* (cf. Ap. nº 0005510-16.2008.8.26.0292 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 09/10/2013 <sup>2</sup>).

Em resumo, a preclusão e a recusa em ouvir a testemunha é consequência lógica de não ter o autor se havido com o necessário zelo no sentido de providenciar rol de testemunha com indicação de endereço da testemunha para intimação ou, então, no sentido de trazer a testemunha à audiência independentemente dessa intimação, e, ainda, no sentido de arrolar como testemunha pessoa que não é isenta de ânimo em relação à solução da lide.

Não demonstrado o conluio entre a administradora do contrato de locação, a *Imobiliária Cardinalli*, e a locadora, a ré *Josiane*, de rigor concluir-se que o autor contratualmente não é o locatário, mas fiador do negócio.

Essa conclusão, contudo, não leva à conclusão pretendida pelas rés, de que o autor seria parte ilegítima para figurar no polo ativo desta demanda.

É que, na condição de fiador, o autor tem direito a discutir a validade os valores cobrados, porquanto cumpre-lhe arcar com tal responsabilidade, de modo que, a despeito de não comprovado a suposta simulação que o tornaria locatário de fato, não haverá se falar em ilegitimidade ativa, de modo que fica rejeitada a preliminar.

No mérito, temos que o autor reclama como indevida a cobrança pelas rés dos valores que constam das faturas vencidas em 01 de novembro de 2011 (fls. 19) e em 01 de janeiro de 2012 (fls. 20) sob a rubrica *“COND. N. C. A.”* e *“IPTU N. C. A.”*, por entendê-las cobradas em duplicidade.

Segundo as rés a sigla *N.C.A.* quer dizer *“não cobrado anteriormente”* (sic.) e, no caso, as cobranças referem-se a despesas de condomínio e cotas de IPTU não cobradas anteriormente.

Ante esse esclarecimento o autor limitou-se a afirmar que *“não há no congrato nenhuma menção que obrigasse o autor a recolher em duplicidade taxas de condomínio e IPTU”* (sic.), o que parece óbvio.

Caso é, porém, de que o argumento das rés afirma não uma cobrança em duplicidade, mas uma cobrança de valores vencidos anteriormente e cobrados conjuntamente nas já indicadas faturas vencidas nos dias 01 de novembro de 2011 e janeiro de 2012.

Resta, então, a este Juízo uma situação de perplexidade, pois se é juridicamente possível às rés cobrarem valores *“não cobrados anteriormente”* a título de despesa de condomínio e de IPTU, não menos justo é exigir-se às rés façam uma clara demonstração da origem desses valores e das razões pelas quais não cobrados anteriormente.

Note-se que nem mesmo os boletos de fls. 19 e 20 logram indicar a que mês ou meses referem-se esses valores *não cobrados anteriormente*, de modo que é, com o devido respeito, impossível a este Juízo admitir como lícitas tais cobranças.

É que, não obstante seja inegável como incontestado a obrigação do locatário e do fiador do contrato de locação, no caso, portanto, do autor, em arcar com essas despesas de condomínio e de IPTU, até porque expressamente indicadas na *cláusula XI.3 e XI.4.A* do contrato (fls. 14) e, de resto, confessada pelo autor como sua responsabilidade (vide fls. 03), cumpria às rés observar procedimento que permitisse ao devedor conhecer e conferir a origem dessas cobranças, notadamente em relação à sua natureza, evitando-se as siglas como o *N.C.A.* do caso analisado, e

<sup>2</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

também em relação à sua indicação no tempo, ou seja, com clara indicação do mês e ano de referência dessas dívidas, até porque é argumento do autor o de que esses valores referem-se a “*obrigações deixadas pelos antigos moradores da residência*” (sic. – fls. 03).

Portanto, não obstante lícitas no conteúdo, esbarram, essas cobranças, em vício de forma, de modo que é procedente o pedido do autor no sentido de ver tais valores excluídos, sem prejuízo de que possam as rés cobrá-los futuramente, respeitados os parâmetros acima indicados.

Nesse ponto cumpre ressaltar e repetir que as rés, mesmo à vista do pedido inicial, não cuidaram de fazer indicação temporal desses valores supostamente *não cobrados anteriormente*, justificando-lhes a demora em promover a cobrança, daí a conclusão acima.

Cabe indicado, entretanto, que o pedido formulado na inicial não reclama declaração alguma em relação a essas verbas, referindo-se, antes, à “*rescisão contratual e aplicação de todas as multas inerentes ao contrato*” (sic. – fls. 08).

Ainda que fosse possível uma tal pretensão, notadamente porque as rés vieram a apontar o nome do autor em cadastros de inadimplentes (*vide fls. 73*), cumpre considerar que o próprio autor, nos termos da petição de fls. 105, *desistiu* do pedido de rescisão do contrato ao desocupar voluntariamente o imóvel nos termos da petição datada de 03 de julho de 2012, na qual expressamente reclamou “*pelo prosseguimento do feito somente pelos danos morais e diferenças de pagamentos*” (sic.).

Há aí uma clara desistência do pedido de rescisão do contrato, contra o que não se insurgiram as rés, de modo que cumpre seja ele homologado, devendo o autor arcar com o pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, na forma do art. 26 do Código de Processo Civil, reduzidas essas verbas a um terço (1/3) do total, porquanto haja cumulação de pedidos.

Retornando ao tema de mérito, cumpre então a este Juízo concluir que, não havendo pedido de declaração de inexistência de obrigação de pagar tais valores e não havendo pedido de repetição desses valores eventualmente pagos em duplicidade, somente à guisa de dano moral pode tal ilicitude contratual ser interpretada.

O autor depositou nos autos somente o valor do aluguel vencido em janeiro de 2012 com exclusão dos valores cobrado sob a rubrica “*COND. N. C. A.*” e “*IPTU N. C. A.*”, conforme pode ser conferido às fls. 45.

Tal depósito foi complementado com os referidos valores cobrado sob a rubrica “*COND. N. C. A.*” e “*IPTU N. C. A.*”, conforme pode ser conferido às fls. 52, em 01 de março de 2012.

Depositou também, em 01 de março de 2012, o valor do aluguel vencido naquele mesmo 01 de março de 2012 (*vide fls. 49 e 50*).

A ré *Imobiliária Cardinalli*, responsável pelo apontamento do nome do autor no SPC (*vide fls. 59*) em 01 de fevereiro e em 01 de março de 2012 (*vide fls. 59 e 60*), foi citada em 11 de abril de 2012 (*vide fls. 71*), de modo que não há como se lhe imputar ilicitude ao ato de apontamento, pois a essa altura já haviam vencido os aluguéis de 01 de fevereiro de 2012, de 01 de março de 2012 e de 01 de abril de 2012.

É que somente a partir da citação, que é quando a ré tem conhecimento dos termos da demanda e, principalmente, da existência do depósito judicial dos valores daqueles aluguéis, é que se pode pretender havida ilicitude na conduta de apontamento da dívida.

É relevante considerar, entretanto, que mesmo havendo citação tempestiva da ré, não há nos autos informação alguma da parte do autor a respeito do aluguel vencido em 01 de fevereiro de 2012.

Esse valor não foi depositado nos autos.

Logo, porque há aluguel e encargos legitimamente vencidos, alguns deles sem




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

depósito judicial, não há como se afirmar ilícita a conduta da ré ao apontar o nome do autor, mesmo em se reconhecendo houvesse pequena parcela indevidamente incluída nessas cobranças, com o devido respeito.

Mais que isso, o que se vê é que a partir daquele depósito em 01 de março de 2012, o autor somente voltou a fazer outros depósitos nos autos em 03 de maio de 2012 (*vide fls. 80*), em 04 de junho de 2012 (*fls. 86*) e em 02 de julho de 2012, em cada um deles observando o mesmo valor de R\$ 1.170,00.

Não se sabe sobre o pagamento do aluguel vencido em 01 de abril de 2012.

Portanto, ainda que cumpra a este Juízo reconhecer como quitados, porque regularmente depositados os aluguéis vencidos em 01 de janeiro de 2012, em 01 de março de 2012, em 01 de maio de 2012 (*vide fls. 80*), em 01 de junho de 2012 (*fls. 86*) e em 01 de julho de 2012, e, de fato, ficam reconhecidas tais quitações, parece-nos equivocada a conclusão de existência de ofensa moral pelo fato do apontamento de uma dívida que em sua maior parte existia, referindo-se, como já dito, aos aluguéis vencidos em 01 de fevereiro de 2012 e em 01 de março de 2012, o primeiro deles sem notícia de pagamento e sem depósito judicial até o momento e o segundo que, não obstante depositado judicialmente, somente chegou ao conhecimento da ré após o próprio ato do apontamento.

Diga-se mais, essa anotação foi baixada logo em 09 de abril de 2012, portanto, antes da citação da ré, conforme ofício de fls. 73.

Quanto ao argumento do autor, de que as rés não lhe teriam informado previamente à contratação da locação que o imóvel estaria “*lotado de pernilongos e insetos*” e que “*o barulho do trem é tão insuportável que a criança que mora na casa precisou mudar-se para a casa dos avôs, por não conseguir dormir*” (sic. – *fls. 04*), é fato, com o devido respeito, não comprovado nos autos, e aqui vale lembrar, o autor não arrolou testemunha alguma e não seria a pessoa daquele que figura como locatário no contrato quem daria validamente conta desses fatos, até porque não era o morador de fato da residência locada.

Chama ainda a atenção o fato de que a localização do imóvel às margens da estrada de ferro era já pressuposto manifesto de que as composições do trem por ali passariam com o consequente efeito de comprometer o silêncio.

Não é crível que o autor tenha firmado o contrato sem vistoriar o imóvel e sem notar essa circunstância, entrevistando-se com os moradores do local a respeito desse fato especificamente.

Diga-se mais, a propósito da lição de SILVIO RODRIGUES, mencionando acórdão da Corte Paulista no qual transcritos textos de BAUDRY e BARDE, AUBRY e RAU e ainda BENTO DE FARIA, e que frisava a conclusão de que se deve tolerar o dolo chamado *mercantil*, pois é hábito das pessoas que vendem elogiar sua mercadoria, atenuando-lhe os defeitos, repousando contudo o argumento principal no fato de que é a *incúria da vítima* a principal responsável pelo erro, porquanto o contratante, “*se diligente, poderia ter escapado às redes do embuste*”<sup>3</sup>.

Traz mais, referida lição, transcrição de trecho do acórdão, ressaltando que “*o dolo tolerado pode ser facilmente verificado e não exige senão uma prudência ordinária e prática comum de negócios para ser evitado e a lei não pode levar seus escrúpulos a ponto de defender a ingenuidade das pessoas, únicas hipóteses em que estas serão vítimas de dolo dessa natureza*”<sup>4</sup>.

Portanto, com o máximo respeito à pessoa do autor e ao zelo de seu nobre procurador, não nos parece admissível o argumento à guisa de postulação de ofensa moral.

A ação é, portanto, acolhida somente em parte para dar por quitadas as obrigações

<sup>3</sup> SILVIO RODRIGUES, *ob. cit.*, pág. 143.

<sup>4</sup> SILVIO RODRIGUES, *ob. cit.*, pág. 143.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

referentes aos aluguéis vencidos em 01 de janeiro de 2012, em 01 de março de 2012, em 01 de maio de 2012 (*vide fls. 80*), em 01 de junho de 2012 (*fls. 86*) e em 01 de julho de 2012, admitindo-se às rés possam levantar os valores dos respectivos depósitos judiciais.

Também, porque reconhecida a irregularidade da cobrança sob a rubrica “*COND. N. C. A.*” e “*IPTU N. C. A.*”, admite-se ao autor levantar o depósito judicial realizado em 01 de março de 2012 no valor de R\$ 230,38.

A sucumbência em relação à ação proposta pelo autor fica compensada, porquanto recíproca.

No que diz respeito à reconvenção proposta pela co-ré *Josiane*, tem ela por fundamento o argumento de que o autor/reconvindo teria dado motivo às multas impostas pelo condomínio por infração por ele praticada ao estatuto nos meses de fevereiro, março e junho de 2012, cujo valor já foi pago por ela, na condição de proprietária do imóvel, a fim de evitar ação judicial que seria movida pelo condomínio, no valor de R\$ 640,00.

Essas infrações tem prova nos documentos emitidos pelo *Condomínio Residencial Itamaracá*, conforme fls. 153/162, e também no depoimento das testemunhas *Luciana*, síndica do condomínio (*fls. 203*) e *Francisco*, o zelador (*fls. 204*), que deixaram evidenciado que o autor utilizava-se de duas (02) vagas de estacionamento quando seu direito, na condição de locatário, era de utilizar apenas uma (01) vaga.

Logo, parece-nos indubitável cumpra-lhe arcar com o pagamento dessas multas, até porque não logrou comprovar que essas notificações teriam partido de conluio entre as rés e o condomínio para imputar-lhe falta falsa.

Valha-nos, também aqui, recapitular que o autor não arrolou testemunha alguma e não seria a pessoa daquele que figura como locatário no contrato quem daria validamente conta desses fatos, até porque não era o morador de fato da residência locada.

Quanto à alegação do autor/reconvindo, de que as notificações teriam sido recebidas por pessoa não identificada, parece-nos questão sem utilidade alguma, na medida em que, regularmente citado da reconvenção, pode ele defender-se e discutir a regularidade dessa dívida, a despeito da regularidade da notificação que, diga-se de passagem, teve no depoimento da testemunha *Francisco*, o zelador do condomínio, específica menção a que “*foram mais de uma notificação e numa delas presenciou a recusa*” (sic. – *fls. 204*) do autor em recebê-la.

Quanto ao argumento do autor/reconvindo, de que essas notificações refiram-se a fatos supostamente ocorridos em outubro e novembro de 2011 enquanto as multas têm como referência os meses de janeiro e maio de 2012, o que se verifica é que as notificações iniciais datam de 01 de outubro de 2011, conforme fls. 153/157, e de 16 de novembro de 2011, conforme fls. 158.

O que data de janeiro a maio de 2012 são as notificações de abertura de procedimento para imposição de multa, conforme fls. 159/162, de modo que o argumento é de ser igualmente rejeitado.

Acolhe-se, pois, a reconvenção, para condenar o autor ao pagamento do valor postulado, de R\$ 640,00, até porque se trata de *quantum* não contestado ou impugnado em termo de valor, admitindo-se sobre ele seja contada correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do respectivo desembolso pela ré/reconvinte, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

O autor/reconvindo sucumbe em relação a esse pedido e deve arcar com o pagamento das despesas processuais da reconvenção e com honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor dessa condenação, atualizado.

Isto posto, HOMOLOGO A DESISTÊNCIA formulada pelo autor JÚLIO CESAR


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

RAMIRES em relação ao pedido de rescisão do contrato, com base no art. 267, VIII, do Código de Processo Civil, e em consequência CONDENO o autor ao pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, na forma do art. 26 do Código de Processo Civil, reduzidas essas verbas a um terço (1/3) do total, na forma e condições acima; JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DECLARO QUITADAS as obrigações referentes aos aluguéis vencidos em 01 de janeiro de 2012, em 01 de março de 2012, em 01 de maio de 2012 (*vide fls. 80*), em 01 de junho de 2012 (*fls. 86*) e em 01 de julho de 2012, em nome do autor JÚLIO CESAR RAMIRES e tendo como credoras as rés JOSIANE RISSI MERENCIANO e IMOBILIÁRIA CARDINALLI LTDA, admitindo-se possam essas rés levantar os valores dos respectivos depósitos judiciais, ressalvado o valor referente às rubricas “COND. N. C. A.” e “IPTU N. C. A.”, representado pelo depósito judicial no valor de R\$ 230,38, que deverá ser levantado pelo autor, compensados os encargos da sucumbência, porquanto recíproca; JULGO PROCEDENTE a reconvenção e em consequência CONDENO o autor/reconvindo JÚLIO CESAR RAMIRES a pagar à ré/reconvinte JOSIANE RISSI MERENCIANO a importância de R\$ 640,00 (*seiscentos e quarenta reais*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do respectivo desembolso pela ré/reconvinte, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO o autor/reconvindo ao pagamento das despesa processuais da reconvenção e com honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor dessa condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 08 de janeiro de 2014.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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