


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 06 de novembro de 2018, faço os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, Dr. Heitor Luiz Ferreira do Amparo. O referido é verdade. Nada mais. Eu, ,Cristiane Marques Gomes Treviso, Assistente Judiciário, digitei.

SENTENÇA

Processo nº: 1005148-34.2018.8.26.0037 -
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
Requerente: Maria Aparecida Possi Souza
Requerido: Naiara Regina Alves e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Heitor Luiz Ferreira do Amparo

Vistos.

MARIA APARECIDA POSSI SOUZA, qualificado nos autos, promove contra NAIARA REGINA ALVES e EDIVANDA MARIA DE JESUS a presente ação de cobrança de alugueres alegando, em resumo, que as requeridas encontram-se em débito com os aluguéis e encargos que menciona na qualidade de locatária e fiadora do imóvel de sua propriedade as requeridas encontram-se em débito com os aluguéis e encargos que menciona, não satisfeitos. Pede a procedência da ação.

Naiara Regina Alves contestou a ação sustentando que a requerida que a autora nunca efetuou os consertos necessários no imóvel; que efetuou os pagamentos em dia; que a autora não lhe entregou o recibo de março; que o valor da caução quitou os dois últimos meses de aluguel; que não infringiu o contrato e não deve arcar com o pagamento da multa; que as obras e pinturas deveriam ter sido feitas enquanto morava no imóvel; que reconhece o débito de água e luz; que não deve arcar com o pagamento das custas processuais e honorários de advogado. Pediu a improcedência da ação e impugnou os documentos (págs. 192/194).

1005148-34.2018.8.26.0037 - lauda 1

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

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

Edivanda Maria de Jesus contestou a ação aduzindo a nulidade das cláusulas de garantia contratual; que os valores cobrados são excessivos; que não foi notificada para acompanhar a vistoria; que a autora apresentou somente um orçamento; que a autora não comprovou os danos existentes no imóvel; que deve ser declarada nula a cláusula de fiança; que a autora não faz jus à multa compensatória; que seja feita compensação da caução com o débito; que o aluguel de janeiro, vencido em fevereiro e o aluguel de maio com vencimento em junho devem ser excluídos. Pediu a improcedência da ação e impugnou os documentos (págs. 203/213).

A autora manifestou-se sobre a contestação (págs. 223/224).

É o relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente deve ficar consignado que o contrato de págs.15/18 possui duas modalidades de garantia como pode ser observado em suas cláusulas 12 e 14.

É certo, que nos termos do parágrafo único do artigo 37 da Lei nº 8.245/1991, é vedada mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato.

Assim, razão assiste à requerida Edivanda Maria de Jesus que na condição de fiadora, não possui legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual, eis que optou a autora pela garantia representada pela caução.

No mais, a pretensão inicial procede em parte.

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

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

A requerida não nega a existência do vínculo contratual e que encontra-se em débito com o valor do aluguel e encargos estabelecidos.

Sustenta, contudo, que efetuou o pagamento da parcela de março do ano em curso e não lhe foi entregue recibo, porém não apresentou prova nesse sentido, o que não permite o reconhecimento da quitação pretendido.

Por outro lado, o documento de pág. 30 apresentado pela autora indica o pagamento do aluguel do mês de janeiro com vencimento para fevereiro e sua cobrança deve ser excluída da planilha de cálculo.

A manifestação da autora de pág. 76, datada de 26 de maio passado, indica que o imóvel já estava desocupado, devendo ser excluída da planilha de cálculo a cobrança referente a conta de água vencida em 17 de julho deste ano.

No que se refere aos valores para reforma, somente comprovou a autora no recibo de pág. 89 o pagamento do material para pintura no valor de R\$ 459,00 (quatrocentos e cinquenta e nove reais), e ao seu ressarcimento faz jus.

A multa contratual no valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) é devida, pois estabelecida no contrato de págs. 15/18.

No mais, as justificativas oferecidas pela requerida, contudo, não inibem a pretensão da autora em reclamar os aluguéis vencidos no período de março a junho de 2016, a multa contratual, os débitos relativos a água e energia elétrica e valores gastos com a reforma do imóvel, correspondentes a R\$ 5.861,88 (cinco mil oitocentos e sessenta e um reais e oitenta e oito centavos), abatendo-se o valor da caução.

Diante do exposto, julgo procedente em parte a ação para condenar a requerida no pagamento da importância 5.861,88 (cinco mil


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

oitocentos e sessenta e um reais e oitenta e oito centavos), abatendo-se o valor da caução, acrescida de juros de mora desde a citação, correção monetária a partir do ajuizamento do pedido, custas processuais, e honorários de advogado de quinze por cento sobre o valor final do débito.

Em razão do acolhimento parcial do pedido, suportará a autora o pagamento de um terço das verbas de sucumbência acima cominadas.

Julgo, ainda, extinto o processo sem resolução do mérito em relação a Edivanda Maria de Jesus e o faço com fundamento no artigo 485, VI do Código de Processo Civil e condeno a autora no pagamento das custas processuais e honorários de advogado de quinze por cento do valor dado à causa.

Intime-se.

Araraquara, 08 de novembro de 2018

Heitor Luiz Ferreira do Amparo
Juiz de Direito

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