



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007788-10.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Aparecida Dionisio Silvestre**
 Requerido: **Daniela Nanci Marques da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

APARECIDA DIONISIO SILVESTRE move a presente ação de cobrança contra **DANIELA Nanci Marques da Silva** e **SEBASTIANA LUPI ALVARENGA**.

Relatório dispensado, nos termos da lei.

Fundamento e Decido.

Trata-se de ação de cobrança de alugueis e encargos decorrentes de contrato de locação firmado entre as partes.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

A princípio, fica acolhida a justificativa apresentada pela segunda requerida quanto a impossibilidade de comparecimento à audiência (fls. 35/36).

A ação comporta parcial procedência.

Com efeito, não houve controvérsia quanto à existência do contrato de locação mantido entre as partes (fls. 08/18). A inadimplência contratual também restou incontroversa, porquanto reconhecida expressamente pelas requeridas, que impugnaram tão somente o montante cobrado e a responsabilidade quanto aos débitos de consumo de água e esgoto.

As requeridas deveriam ter comprovado o pagamento dos aluguéis e encargos com a juntada dos respectivos recibos, mas não o fizeram. O pagamento é negócio jurídico. Prova-se pelo instrumento de quitação. Constitui fato extintivo do direito da requerente,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 17h00min

de modo que competia às devedoras trazer aos autos a evidência de adimplemento, a teor do art. 373, II, do CPC. Ressalte-se que as declarações e trocas de mensagens da forma que acostadas pelas partes, por óbvio, não possuem validade jurídica apta a provar sobre os fatos nelas alegados.

Os demonstrativos de depósitos de fls. 71, 73 e 74, por sua vez, comprovam corresponder aos pagamentos dos débitos da locação em debate. Entretanto, quanto à alegada caução, a mesma não se infere do contrato entabulado entre as partes, de modo que o abatimento decorrente do adimplemento deste montante (fls. 71), pleiteado pelas rés, deve ser acolhido.

Conclui-se, portanto, que a inquilina/ré deixou de cumprir com a sua obrigação principal, pagar em dia o valor do aluguel, dando causa à presente ação. Desta forma, considerando que a locatária, ora requerida, não demonstrou o pagamento integral dos aluguéis vencidos a partir de janeiro de 2018, havendo incontestada inadimplência, emerge o direito da autora também ao recebimento dos aluguéis e encargos da locação até a efetiva desocupação do imóvel.

Ademais, verifica-se que, segundo se extrai do contrato de locação assinado pela, a ré recebeu o imóvel em perfeito estado, e se obrigou a mantê-lo assim (cláusula 5 – fls. 11). Diante disso, presume-se que o imóvel estava plenamente em condições e sem qualquer vício. Some-se a isto, a obrigação do locatário pagar os aluguéis e encargos convencionados, assim como reparar eventuais danos no imóvel, provocados por si, emana da lei, conforme prescreve o art. 23, inciso I da Lei 8245/91:

“Art. 23. O locatário é obrigado a: I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro não tiver sido indicado no contrato;” [...]

“V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;”

No caso, quanto ao alegado o vazamento que ensejou a conta de água, ainda que fosse confirmado, amolda-se à hipótese do art. 23, V, da Lei n. 8.245/91, tratando-se de obrigação do locatário, como também previsto na cláusula 5 do instrumento contratual (fls. 11).

Assim, não é justificável que a locatária exija providências por parte da locadora, vez que, tal como acima mencionado, a inquilina assumiu a obrigação contratual de proceder às reformas necessárias à conservação do bem.

Destarte, não há que se falar em inexigibilidade do débito referente a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 17h00min

conta de água em favor da autora, cujo adimplemento de parte deste débito também não restou demonstrado pelas requeridas.

No tocante às penas contratuais, a cláusula 3.2 do contrato de locação juntado (fls. 10) prevê a incidência de multa moratória de 20%, em razão do atraso no pagamento, assim como a cobrança de honorários advocatícios previstos no contrato, não podendo ser tido como indevido, eis que representa a vontade das partes. Aplica-se, portanto, o princípio "*pacta sunt servanda*", de forma que é lícita e válida a cláusula que estabelece as penalidades contratuais, das quais não restaram impugnadas especificamente pelas rés.

Logo, certa a locação e demonstrada a existência de atraso no pagamento dos alugueis e encargos locatícios, procede o pedido da cobrança almejada na inicial (R\$7.582,04), de cujo montante deverá ocorrer o abatimento do valor relativo à quantia adimplida pela ré em favor da autora (R\$1.300,00 - fls. 71), resultando no valor final do débito em R\$6.282,04 (seis mil, duzentos e oitenta e dois reais e quatro centavos).

Por fim, estando a inadimplência contratual comprovada, é de responsabilidade solidária das rés - locatária e fiadora - o pagamento dos alugueres e encargos da locação.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação principal para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$6.282,04 (seis mil, duzentos e oitenta e dois reais e quatro centavos), corrigida desde o ajuizamento da ação, com correção monetária desde o vencimento/desembolso de cada aluguel/encargo mais juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Não há condenação nas verbas de sucumbência (art. 55 da Lei n. 9.099/95). O recurso cabível é o inominado (art. 41 da lei n. 9.099/95). O preparo compreende as custas dispensadas em primeiro grau (art. 54, parágrafo único, da lei 9.099/95 e art. 4.º, I e II da lei estadual n. 11.608/03, conforme a lei n. 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesps (o que for maior), mais 4% da condenação ou cinco Ufesps (o que for maior).

Por força do art. 52, III, da lei n. 9.099/95, a parte vencida desde já fica ciente: 1) incidirá multa de 10% sobre a condenação se não for paga em quinze dias após o trânsito em julgado, mediante oportuna intimação, conforme art. 523 do CPC; 2) se o débito não for pago, o nome do devedor poderá ser anotado no SPC, e poderá ser expedida certidão para protesto da sentença condenatória (art. 517 do CPC).

Após o trânsito em julgado, em caso de depósito para cumprimento da condenação (antes de instaurada a execução), seguido de concordância (ou silêncio) da parte



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 17h00min

credora a respeito, expeça-se mandado de levantamento.

P.J.

Araraquara, 26 de outubro de 2018.

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