



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006362-31.2016.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**  
 Autor: **Cideneide Maria do Nascimento**  
 Réu e Litisconsorte: **Argemiro José Pinto e outro**  
 Passivo:

Justiça Gratuita

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

Vistos.

**CIDENEIDE MARIA DO NASCIMENTO CAMPOS**, qualificada nos autos, promove a presente ação de cobrança de aluguéis contra **ARGEMIRO JOSÉ PINTO e CASA DE RECUPERAÇÃO FONTE DO QUE CLAMA**. Alega, em resumo, ser proprietária do imóvel situado na Rua Luiz Lavítole, n. 2220, nesta cidade, o qual foi locado para a segunda requerida desde agosto de 2014, sendo o segundo réu o fiador. Afirma que o valor referente a aluguel é de R\$2.000,00 por mês. Todavia, a requerida deixou de pagar os alugueis desde setembro de 2014, bem como uma conta de água. Requer a procedência da ação para condenar os requeridos ao pagamento dos aluguéis atrasados e demais encargos.

Citado, o réu Argemiro sustenta que a autora rescindiu unilateralmente o contrato em novembro de 2014, tendo a mesma expulsado o representante da segunda requerida; aduz que a autora fundou nova entidade no mesmo imóvel. Requer a improcedência da ação e o chamamento ao processo do representante legal da segunda requerida.

Réplica a fls. 61/63.

Foi deferido o chamamento ao processo da segunda requerida, que não apresentou defesa (fls. 70 e 111).

O feito foi saneado, sendo deferida a produção de prova oral (fls. 113).

Na audiência de instrução e julgamento, foram ouvidas duas testemunhas arroladas pelo requerido (fls. 122/123 e 127/136).

Em alegações finais, as partes reiteraram seus pedidos anteriores (fls. 139/147).

É o relatório.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**Fundamento e Decido.**

A ação comporta parcial procedência.

Restou incontroversa a existência do contrato de locação mantido entre as partes, bem como a inadimplência dos réus, desde o aluguel vencido em 25/09/2014.

Desta forma, considerando que a locatária não demonstrou o pagamento dos aluguéis vencidos a partir de setembro de 2014, havendo incontestada inadimplência, emerge o direito da autora também ao recebimento dos aluguéis e encargos da locação até a efetiva desocupação do imóvel.

Todavia, a prova oral comprovou que a segunda requerida deixou o imóvel no final de novembro de 2014. A testemunha Evandro disse que depois de três meses o pastor Flávio saiu e a entidade continuou com o Romildo, marido da autora (fls. 129). Por sua vez, a testemunha José Laércio, que esteve internado na Casa de Recuperação, confirmou a saída da segunda requerida em novembro de 2014 e disse que Romildo abriu mão do aluguel (fls. 133).

A prova oral está em consonância com os documentos de fls. 50/58, que demonstram que a autora e seu marido fundaram uma entidade, no mesmo imóvel, em maio de 2015.

Portanto, de acordo com o conjunto probatório, verifica-se que a autora retomou o imóvel em questão no final de novembro de 2014, de forma que são devidos apenas três meses de aluguel (setembro a novembro de 2014), mais as contas de água referentes a outubro e novembro daquele ano (fls. 06).

No tocante às penas contratuais, a cláusula 16.<sup>a</sup> (fl. 15) estabelece uma multa de 10% sobre o valor do aluguéis devidos.

Estando a inadimplência contratual comprovada, é de responsabilidade solidária da locatária e fiador o pagamento dos aluguéis e encargos da locação.

Por fim, não cabe a condenação da autora em litigância de má-fé, uma vez que não há comprovação de que ela tenha agido com dolo processual.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento dos três aluguéis vencidos e não pagos até a data de desocupação, no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), mais a multa de 10%, com correção monetária desde o vencimento de cada aluguel (setembro a novembro de 2014), mais juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, a ser apurado em liquidação de sentença.

Condeno os réus, ainda, ao pagamento da importância de R\$ 5.606,99 (cinco mil, seiscentos e seis reais e noventa e nove centavos), referente às contas de água



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

dos meses outubro e novembro de 2014, com correção monetária desde a data do extrato de débito (fls. 06), mais os juros de mora legais de 1% ao mês, desde a citação.

Tendo os réus decaído da menor parte do pedido, condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação.

Fixo os honorários do procurador do requerido no valor máximo previsto na tabela do convênio (fls. 47) para este tipo de causa, expedindo-se, oportunamente, certidão.

**P.I.**

Araraquara, 01 de novembro de 2018.

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