



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0010648-39.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Norma Terezinha Haddad Syllos**
 Requerido: **Neide Vendramel**

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

Vistos.

NORMA TEREZINHA HADDAD SYLLOS, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de Neide Vendramel, também qualificada, alegando tenha locado o imóvel da rua Antonio Botelho, 729, Vila Prado, São Carlos, de sua propriedade, ao Sr. *Abeveli Medeiros Júnior*, sob fiança da ré, que assumiu a posição de principal pagadora, e porque o locatário desocupou o imóvel deixando em mora os aluguéis vencidos nos meses de agosto a dezembro de 2013, além dos aluguéis vencidos nos meses de janeiro a abril de 2013, com as respectivas cotas de IPTU e contas de consumo de energia elétrica e água, totalizando R\$ 9.510,96, requer a condenação da ré ao pagamento dessa importância acrescida de honorários advocatícios de 10%, para totalizar R\$ 11.413,15.

A ré contestou o pedido arguindo sua ilegitimidade, porquanto não a tenha oferecido resistência a pagar a dívida, carecendo a autora de interesse processual; no mérito, aduziu que do valor dos aluguéis vencidos, R\$ 7.278,46, deve ser descontada a importância de R\$ 1.950,00 bem como o valor dos juros de mora que somente podem ser contados da citação, reduzindo a dívida de alugueis para R\$ 4.930,32; quanto ao valor das cotas de IPTU e contas de consumo de energia elétrica e água, afirma ter sido ajustado pelo próprio locatário com a autora, inexistindo se falar em dívida em aberto a esse título, reclamando ainda a redução da multa contratual a R\$ 1.059,89 e dos honorários advocatícios a 10%, para totalizar dívida de R\$ 6.589,25.

Ouvidas as partes, a ré reclamou oitiva de testemunhas.
 É o relatório.

Decido.

Não é caso de ilegitimidade ou de falta de interesse processual.

Com efeito, a ré assinou o contrato de locação na condição de fiadora e *principal pagadora, solidariamente responsável* (sic. – cláusula décima terceira – fls. 12) pelo débito, de modo que não há reclamar a condição de obrigada principal, tal e qual o locatário.

Quanto à alegação de que não teria oferecido resistência a pagar a dívida, carecendo a autora de interesse processual, é fato que a própria ré, em interrogatório, confessou que *"vive de salário e não tem como propor qualquer solução que envolva pagamento"* (fls. 67), deitando por terra o argumento, com o devido respeito.

No mérito, o que se tem é que a ré não nega o débito dos aluguéis.

Pretende-os reduzidos em R\$ 1.950,00 por conta de que tenha havido um pagamento do locatário, nesse valor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

É de se ver, porém, que a autora nega o recebimento dessa importância, e que o pagamento se prova pela exibição do recibo, atento a que, *“uma vez que o pagamento é um dos fatos extintivos da obrigação, ao devedor incumbe prová-lo”*, sendo que essa prova *“tem de ser cabal, produzindo-se com a demonstração de que a prestação cumprida corresponde integralmente ao objeto da obrigação a que se refere”* (cf. ORLANDO GOMES ¹).

A pretensão da ré em arrolar o próprio locatário, *Abeveli Medeiros Júnior*, como testemunha (vide fls. 69), não tem, com o devido respeito, cabimento algum, porquanto seja a pessoa mais interessada que qualquer outro na questão.

Quanto aos documentos juntados às fls. 46/48, sob o título de *“acordos firmados sem anuência da fiadora”* (sic.), não há neles a assinatura da autora, que de sua parte, não os reconhece, salientando em seu depoimento que *“não recebeu do inquilino nem da fiadora qualquer pagamento parcial dessa dívida”* (fls. 66).

Diga-se mais, a carta que o advogado da autora enviou à ré claramente destaca que o inquilino *“somente prometeu pagar, mas não cumpriu”* (fls. 19).

Para rematar, a jurisprudência: *“LOCAÇÃO. Despejo cumulado com cobrança. Locatário réu que efetuava os pagamentos mediante recibo. Ônus de comprovar a quitação das parcelas que lhe incumbe. Valores exigidos pelo autor que devem ser incluídos na condenação”* (cf. Ap. nº 0201245-38.2009.8.26.0005 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/05/2014 ²).

Do mesmo modo no que diz respeito ao débito de consumo de água, cuja prova documental de existência da dívida está às fls. 16, não havendo prova do pagamento pelo locatário.

No que respeita ao IPTU, todavia, embora a autora afirme que *“o que pretende é o reembolso”*, porquanto *“já quitou a dívida”* (fls. 66), não há nos autos prova desse pagamento, com o devido respeito.

Portanto, na medida em que a ré os afirma já pagos, e atento a que a autora, por seu advogado, tenha expressamente dispensado a produção de provas quando da audiência de interrogatório (vide fls. 65), é de rigor rejeitar-se o pleito.

A multa contratual, prevista na *cláusula décima sétima*, de valor equivalente a três (03) aluguéis, R\$ 2.100,00, foi aplicada na proporção de 50%, corretamente, portanto, atento a que dos 30 (trinta) meses contratados tenham sido cumpridos quinze (15).

O reclamo da ré dirige-se contra aplicação dos juros moratórios, mas sem razão pois o contrato prevê expressamente, no *parágrafo segundo* de sua *cláusula terceira*, a aplicação desse encargo.

Assim, mesmo a pretensão de ver aplicados os juros de mora a partir da citação fica rejeitada.

Já os honorários advocatícios, vê-se da leitura do contrato não haja cláusula estipulando-os, senão pela expressão *“na base usual”* (sic. – fls. 13), o que pode significar entre 10% e 20%, a propósito da redação do art. 20, §3º, do Código de Processo Civil.

Veja-se: *“LOCAÇÃO. Multa contratual e honorários advocatícios que não são devidos. Ausência de estipulação. Recurso provido em parte”* (cf. Ap. nº 0201245-38.2009.8.26.0005 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/05/2014 ³).

Logo, tem razão a ré quando os reclama reduzidos, e não obstante se deva levar em conta que o processo exigiu do procurador da autora comparecesse à audiência, além das providências extrajudiciais que, à vista da cláusula do contrato, merecem, de fato, ser assim consideradas, fixa-se a verba nos 10% do valor da condenação, mas aí tomando-se em conta a parcial sucumbência da autora, nos termos acima.

¹ ORLANDO GOMES, *Obrigações*, Forense, RJ, 1986, p. 136.

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ 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, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

A condenação deve, portanto, abranger o valor dos aluguéis (R\$ 7.278,46) e das contas de consumo de água (R\$ 752,12), além da multa contratual (R\$ 1.081,09), totalizando o valor de R\$ 9.111,67, sobre o qual admitir-se-á o cálculo de honorários advocatícios de 10%, além do valor das despesas processuais, atualizado.

O valor da condenação deverá ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data da propositura da ação.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência CONDENO a ré Neide Vendramel a pagar à autora NORMA TEREZINHA HADDAD SYLLOS a importância de R\$ 9.111,67 (*nove mil cento e onze reais e sessenta e sete centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data da propositura da ação, e CONDENO a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 03 de junho de 2014.

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