


**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: **0006539-79.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**  
 Requerente: **Alice Fracasso**  
 Requerido: **Valquiria Aparecida Leme e outros**

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

Vistos.

Processo nº 673/13

ALICE FRACASSO, já qualificada, moveu a presente ação de cobrança contra VALQUIRIA APARECIDA LEME, ALEX PEREIRA BRANDÃO e LUZIA ZACHARIAS LEME, também qualificados, alegando tenha locado aos réus o imóvel da rua Oscar Barros, nº 94, Jardim Ricetti, São Carlos, pelo aluguel mensal de R\$ 600,00, os quais não teriam sido pagos nos vencimentos dos meses de setembro, outubro e novembro de 2012, e janeiro de 2013 e, ainda, um saldo de cinco (05) dias do mês de fevereiro de 2013, como também não teriam sido pagas contas de consumo de energia elétrica e água, somando dívida de R\$ 2.300,00, à qual a autora ainda reclama sejam acrescidos o valor da multa contratual equivalente a três (03) meses de aluguel, as custas processuais e os honorários advocatícios de 20%, para totalizar um pedido de R\$ 6.185,86.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, à qual apenas os réus *Valquíria* e *Alex* compareceram desacompanhados de advogado, não houve contestação ao pedido, tendo os réus, entretanto, declarado que teriam pago o aluguel do mês de setembro de 2012, reclamando mais o pagamento em duplicidade referente ao mês de maio, conforme recibos que juntaram à ata de audiência, de modo que reclamaram compensação com a dívida cobrada, reconhecendo a existência dos demais valores vencidos a partir de novembro de 2012 pelo valor total de R\$ 1.440,00, pois teriam desocupado o imóvel em 05 de janeiro de 2013, de modo a rejeitar também as contas de consumo vencidas a partir de então.

A autora replicou afirmando que o recibo que traz um suposto pagamento ocorrido em setembro de 2012 é falso com rasura visível, admitindo, não obstante, o pagamento em duplicidade no mês de maio de 2012, admitindo a compensação com o aluguel vencido em outubro de 2012, recusando a tese de que teria havido desocupação em 05 de janeiro de 2013, para reafirmar as teses da inicial, com aplicação dos efeitos da revelia à co-ré *Luzia*.

É o relatório.

Decido.

A revelia é efeito que deve ser aplicado contra todos os réus, pois é evidente a falta de resposta na forma legal, que é através de advogado: *“Se a parte comparece desacompanhada de advogado à audiência una do rito sumário, onde este deveria apresentar a contestação e praticar os demais atos processuais, há de ser imposta a pena de revelia. 2. A revelia impede a apreciação de matéria fática, ante a regra do art. 319, do CPC”* (cf. Ap. nº


**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

 096335-14.2005.8.26.0000 - 26ª Câmara do Ext. 2º TACSP - 04/06/2007 <sup>1</sup>).

Cumpra apenas reconhecer que, sendo relativa a presunção decorrente da revelia, por extensão ao que já se decidiu, “os documentos juntados com a contestação intempestiva devem permanecer nos autos para que sejam levados na consideração que merecerem” (cf. STJ-4ª Turma – REsp. 556.937-SP, rel. Min. Barros Monteiro – in THEOTÔNIO NEGRÃO <sup>2</sup>, cumprindo ao Juízo levá-los em conta, portanto.

Assim a suposta prova do pagamento do mês de setembro de 2012, documento que, como bem colocou a autora, está rasurado maliciosamente pelos réus.

Veja-se que os recibos foram emitidos pela autora com número de ordem sequencial; assim o pagamento realizado em 30 de maio de 2012 teve o número 04, o pagamento realizado em 30 de junho de 2012 o número 05 e, por conseguinte, como não há reclamo de mora dos meses de julho e agosto, teriam esses recibos os números 06 e 07.

Assim é que o suposto recibo de pagamento realizado em 30 de setembro de 2012 deixa ver que, referindo-se a 30 de julho de 2012, teve o 9 sobreposto ao 7.

Aliás, é nítida a grafia do número 7 naquele documento, de modo que fica afastada a prova de pagamento pretendida pelos réus.

No que diz respeito ao pagamento em duplicidade no mês de maio de 2012, admitido que foi pela autora, bem como admitida sua compensação com o aluguel vencido em outubro de 2012, não há como recusar-se a operação.

Finalmente, em relação a uma suposta desocupação do imóvel em 05 de janeiro de 2013, é questão de fato que cumpriria sujeita à prova.

Vê-se, contudo, que para tanto seria preciso aos réus terem apresentado contestação, pois o processo tramita sob o rito sumário, de modo que é preciso observar que, não apresentado o rol de testemunhas na peça de resposta, a preclusão se opera automaticamente, não sendo permitido ao juiz colher depoimento a outro pretexto, mesmo sob amparo do art. 130 do Código de Processo Civil, “sob pena de violentar o direito da outra parte” (cf. STJ-3ª Turma – REsp. 157.577 – 04.03.1999 – in THEOTÔNIO NEGRÃO <sup>3</sup>).

No mesmo sentido: “Procedimento sumário - Autor que não arrola testemunhas na inicial, descumprindo o artigo 276, do CPC - Inadmissibilidade de pretender, depois de apresentada a resposta, arrolar testemunhas - Preclusão - Não provimento” (cf. AI. nº 9053510-28.2007.8.26.0000 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/04/2008 <sup>4</sup>).

Por consequência, também as contas e consumo de água e energia elétrica ficam incluídas no pleito.

Em relação à multa contratual, valha-nos lembrar que “Os efeitos da revelia (art. 319, CPC) não incidem sobre o direito da parte, mas tão-somente quanto à matéria de fato” (RSTJ 5/363). “A revelia somente alcança os fatos e não o direito a que se postula” (STJ-3ª Turma, REsp. 252.152-MG, rel. Min. Waldemar Zveiter, v.u.)” <sup>5</sup>.

Assim é que, firmado o contrato em 30 de janeiro de 2012 para durar por trinta e seis (36) meses, com execução efetiva por doze (12) meses, não assiste à autora o direito de

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

<sup>2</sup> THEOTÔNIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor, 38ª ed., 2006, SP, Saraiva, p. 475, nota 3 ao art. 397

<sup>3</sup> THEOTÔNIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor, 41ª ed., 2009, SP, Saraiva, p. 429, nota 4 ao art. 276.

<sup>4</sup> www.esaj.tjsp.jus.br

<sup>5</sup> THEOTÔNIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 425, nota 8 ao art. 319.


**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

receber toda a multa compensatória, equivalente a três (03) aluguéis, porquanto deva essa ser reduzida na proporção do descumprimento contratual: *“Contrato de prestação de serviços profissionais. Rescisão unilateral, antes do término estipulado. Multa compensatória. Incidência autorizada, porém com redução para melhor adequa-la ao caso. Inteligência do artigo 413 do Código Civil”* (cf. Ap. nº 0145052-72.2010.8.26.0100 - 34ª Câmara de Direito Privado TJSP - 11/11/2013 <sup>6</sup>).

Reduz-se a multa em um terço (1/3), que é o equivalente ao cumprimento do contrato, ficando autorizada a cobrança pelo equivalente a dois (02) meses de aluguel, portanto, pela rescisão antecipada do contrato, ou R\$ 1.200,00.

Admitida a cobrança dessa multa compensatória, ou *cláusula penal*, não cabe à autora pretender recebida também a multa moratória de 20% sobre o valor dos aluguéis, pois, a propósito da clara regra do art. 410 do Código Civil, tem o credor o direito de pleitear a cláusula penal como alternativa para a indenização pelas perdas e danos, ou exigir o cumprimento das penas moratórias do negócio, pois *“ao credor cabe o direito de escolher entre a exigência da pena ou da obrigação principal”*, de modo que ele *“tem, ao seu juízo, a alternativa de, ou exigir a cláusula, ou pedir o cumprimento do contrato. O que não pode é pedir uma coisa e outra”* (cf. JUDITH MARTINS-COSTA <sup>7</sup>).

No mesmo sentido a doutrina de MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES: *“Enquanto a cláusula penal destina-se a assegurar o adimplemento integral da obrigação, a moratória dirige-se a uma proteção parcial, ou quanto a uma cláusula especial da obrigação ou em relação à mora, isto é, ao seu simples retardamento, tanto que, neste último caso, a realização da cláusula penal não exige o devedor do pagamento em forma específica. Daí resulta o direito do credor ou o seu arbítrio na cláusula penal moratória, de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal (Código Civil, art. 919). Tal solução, que se impõe pela própria natureza da cláusula moratória, não se concilia com a penal compensatória, onde vige o princípio de que, se o credor escolheu, para ressarcimento do inadimplemento da obrigação, o valor da cláusula penal, não pode conjuntamente pedir a indenização por perdas e danos: electa una via non datur regressum ad alteram. (... ). A acumulação não é permitida, mesmo no caso em que o prejuízo seja superior à pena”* <sup>8</sup>.

Ainda: *“É inadmissível a cumulação de duas multas para apenas uma única infração”* (cf. Ap. nº. 533.129-00/0 - 4ª Câm. Segundo Tribunal de Alçada Civil - v. u. - AMARAL VIEIRA, Relator <sup>9</sup>).

Cumprido, portanto, sejam excluídas as multas que a autora calculou em R\$ 460,00 conforme fls. 03.

Os honorários advocatícios de 20% têm previsão contratual (*cláusula 20 – fls. 09*).

A ação é, portanto, procedente em parte, e ficam, assim, incluídos na condenação o valor dos aluguéis, com dedução daquele vencido em outubro de 2012, portanto R\$ 1.700,00, das contas de consumo de água e energia elétrica, R\$ 492,49, a multa compensatória, R\$ 1.200,00, totalizando assim R\$ 3.392,49, e os honorários que serão incluídos como sucumbência.

Esses valores deverão contar correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, pois assim previstos no contrato (*cláusula 6 – fls. 07*).

A ação, entretanto, é procedente somente em parte, razão pela qual não se poderá

<sup>6</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>7</sup> JUDITH MARTINS-COSTA, Comentários ao Novo Código Civil, 2003, Forense-RJ, n. 2, p. 442.

<sup>8</sup> MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, Curso de Direito Civil, Vol. II, 2ª ed. 1957, RJ, Freitas Bastos, n.124, p. 202/203.

<sup>9</sup> LEX - JTACSP - Volume 177 - Página 505.


**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

pretender atribuído aos réus o dever de pagamento dos 20% contratados, já que deve ser compensado com a parcial sucumbência da autora, que se verifica em parcela considerável do pedido, equivalente a aproximadamente 50% do valor postulado.

Ficam, assim, reduzidos a 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO os réus VALQUIRIA APARECIDA LEME, ALEX PEREIRA BRANDÃO e LUZIA ZACHARIAS LEME a pagar à autora ALICE FRACASSO a importância de R\$ 3.392,49 (*três mil trezentos e noventa e dois reais e quarenta e nove centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, , a contar da data dos respectivos vencimentos, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 19 de novembro de 2013.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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