



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0006507-74.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**
 Requerente: **CARLOS ROBERTO RODRIGUES**
 Requerido: **João José de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Carlos Roberto Rodrigues ajuizou a presente ação contra o réu João José de Souza, pedindo a condenação deste no pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios em atraso.

O réu, em contestação de folhas 47/48, alega abusividade e ilegalidade das cláusulas contratuais que preveem a multa moratória de 10% por atraso mensal (cláusula terceira), a multa equivalente a três aluguéis por inadimplemento contratual (cláusula décima) e pagamento de honorários advocatícios (item “d”) da cláusula terceira, por constituírem o “bis in idem”, requerendo a permanência apenas da multa de 10% pelo inadimplemento.

Não houve réplica.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados.

De inicio, indefiro os benefícios da justiça gratuita requeridos pelo réu em contestação, por quanto não a instruiu com qualquer documento que demonstre sua hipossuficiência.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A relação locatícia encontra-se comprovada por meio do contrato de locação, que prevê o prazo da locação, iniciando-se em 01/06/2010, com término em 01/11/2012, pelo valor mensal de R\$ 260,00, além dos encargos locatícios. A cláusula terceira prevê, em caso de inadimplemento, multa moratória de 10% sobre o valor do débito, acrescido de juros de mora e de correção monetária, sem prejuízo dos honorários advocatícios (**confira folhas 10/11**). Também prevê na cláusula décima, o pagamento de três aluguéis, em caso de descumprimento de qualquer cláusula do contrato (**confira folhas 12**).

O réu não impugnou o débito informado na inicial, presumindo-se verdadeiros os fatos narrados na inicial. Inteligência do artigo 302 do Código de Processo Civil.

Não há impedimento para a cumulação da multa moratória de 10% sobre o valor do débito com a multa compensatória equivalente a três aluguéis. Apesar das multas moratória e compensatória possuírem a mesma natureza de cláusula penal, perfeitamente possível à cumulação de ambas.

A multa moratória diz respeito ao atraso no pagamento dos aluguéis, em quanto que a multa compensatória refere-se ao descumprimento do prazo de vigência do contrato. Por outro lado, a cobrança de honorários extracontratuais pode ocorrer, referindo-se à remuneração de advogado na fase de cobrança que antecede ao ajuizamento da ação.

Nesse sentido :

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - LOCAÇÃO RESIDENCIAL IMPUGNAÇÃO DO DÉBITO - CUMULAÇÃO DAS MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA POSSIBILIDADE DEPÓSITO DE CAUÇÃO CORRESPONDENTE A TRÊS ALUGUÉIS VALOR JÁ ABATIDO PELOS LOCADORES DO MONTANTE DA DÍVIDA MULTA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

CONTRATUAL ESTIPULADA EM 10% - POSSIBILIDADE DATA DA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL EM JUÍZO TERMO FINAL DA RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA PELAS OBRIGAÇÕES DERIVADAS DO PACTO RECONHECIMENTO SENTENÇA MODIFICADA NESSE PONTO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Relator(a): Andrade Neto; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 04/02/2015; Data de registro: 05/02/2015)

Posto isso, acolho o pedido inicial, resolvendo o mérito nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindida a relação locatícia existente entre as partes, por falta de pagamento, condenando o réu no pagamento da importância de R\$ 2.054,70, corrigida monetariamente a partir da planilha de folhas 4 e acrescida de juros de mora a partir da citação, até a data do efetivo pagamento, além das verbas decorrentes da sucumbência.

Ante a sucumbência experimentada, arcará o réu com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 20% sobre o valor da condenação.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de agosto de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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