

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000345-07.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Wana Empreendimentos e Representações Ltda**
 Requerido: **Antonio Carlos Donizetti Garbuglio e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

WANA EMPREENDIMENTOS E REPRESENTAÇÕES LTDA ajuizou **AÇÃO DE DESPEJO c/c COBRANÇA DE ALUGUEIS c/c PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** em face de **ANTONIO CARLOS DONIZETTI GARBUGLIO e EDIMEIRE FOENTES DA SILVA** alegando, em sua inicial (fls. 01/12), que em 24/03/2016 firmou contrato de locação de um imóvel comercial com o réu Antonio, pelo prazo de 12 meses, a começar em 20/03/2016 e terminar em 19/03/2017. Que a ré Edimeire é a fiadora. Aduziu que o aluguel mensal pactuado foi de R\$1.100,00, que se pago até o dia 20 de cada mês, haveria um desconto de R\$100,00. Restou estabelecido no item IV do contrato os índices para o caso de atraso no pagamento e que no caso de atraso de dois alugueis, haveria imediata rescisão do contrato. Afirmou que o locatário apenas pagou o primeiro aluguel, estando inadimplente desde o aluguel com vencimento em 20/05/2016. Por fim, alegou que faz jus à multa compensatória de correspondente ao valor de dois meses de aluguel. Requereu tutela de urgência para que o réu desocupe o imóvel e a procedência dos pedidos para condenar os réus ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos e da multa contratual; a rescisão do contrato de locação; e a expedição de mandado de despejo. Juntou documentos.

Indeferida a medida liminar de despejo (fls. 35/36).

Citados, os réus apresentaram contestação (fls. 57/62) alegando que o réu passou por problemas de saúde e que não recebeu pontualmente os pagamentos pelos seus serviços. Que a fiadora, companheira do locatário, também foi acometida por problemas de saúde, tendo que se afastar de seu trabalho, não tendo recebido benefício previdenciário de imediato. Que os réus procuraram um dos representantes legais da autora, entretanto não houve acordo. Informou que não tem como purgar a mora, portanto requereu a designação de audiência de conciliação, bem como ofereceu seus serviços de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

serralheria como forma de pagamento. Alegou que para que seja possível a cumulação das multas moratória e compensatória, é imprescindível que ambas estejam previstas no contrato de locação. No mais, rebateu as alegações da autora e requereu a improcedência dos pedidos. Juntou documentos.

Réplica às fls. 67/69.

É o relatório.

Fundamento e decido.

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

A autora celebrou com o réu Antonio em 24/03/2016 contrato de locação de imóvel (fls. 30/34) pelo prazo de um ano, no qual figurou como fiadora a ré Edimeire.

Aduz a autora que o réu pagou apenas o primeiro aluguel, restando inadimplente até então. Os próprios réus, na contestação (fl. 59), declararam ter adimplido apenas o primeiro aluguel, tratando-se, portanto, de questão incontroversa.

Assim, verificada a falta de pagamento de aluguel, de rigor a rescisão contratual, nos termos do art. 9º, III da Lei nº 8.245/91, à retomada do imóvel pela autora e o recebimento dos aluguéis inadimplidos.

Pelo que se infere do contrato de locação entabulado entre as partes (fls. 30/34), de acordo com a cláusula IV, o pagamento pontual dos aluguéis, até o dia 20 de cada mês, conferia ao locatário um desconto de R\$100,00 sobre o valor total devido (R\$1.100,00), o que resultava em R\$1.000,00 (fl. 30). Desse modo, o abono proporcionava ao inquilino um prêmio à pontualidade no pagamento e o incentivava a cumprir em dia suas obrigações.

Sendo assim, para o aluguel satisfeito até o vencimento haveria uma bonificação e existindo mora, o locatário não teria o aludido desconto, e, ainda, haveria incidência de multa de 2% e o acréscimo de juros de mora de 1% ao mês e de correção monetária (cláusula IV, item 2 – fl. 31).

Entretanto, o abono pela pontualidade não pode ser cumulado com a multa moratória, sob pena de *bis in idem*. Neste sentido:

Locação de imóveis. Ação de cobrança de alugueis e acessórios.

Abono por pontualidade. Impossibilidade de se cumular com outra multa moratória. Bis in idem. Possibilidade de se cumular o desconto por pontualidade com juros de mora. Garantia locatícia realizada na forma de caução poupança, devendo ser corrigida pelos índices da caderneta de poupança. Exegese do art. 38, §2º da Lei 8.245/91. Condenação da autora ao pagamento do valor cobrado indevidamente. Ausência de má-fé. Inaplicabilidade do art. 940 do CC. Recurso parcialmente provido. (TJSP - Ap.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

0006920-73.2013.8.26.0506, 32.^a Câm. Dir. Priv., Rel. Des. Ruy Coppola, j. 9.6.2016) (g.n.).

Locação de imóvel para fins residenciais. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. com cobrança de aluguéis e acessórios. Desocupação voluntária no curso do processo. Sentença de parcial procedência determinando que os aluguéis fossem calculados em sede de liquidação de sentença com o desconto de pontualidade. Insurgência do autor/locador, pleiteando a não incidência do abono de pontualidade sobre o valor dos aluguéis devidos. **Ausência de ilegalidade na previsão da bonificação por pontualidade. O que não se admite é a cumulação de duas sanções pelo mesmo fato, a impontualidade, a saber, a perda da bonificação e a multa moratória.** Contrato que não previu multa moratória. Inaplicabilidade do CDC à locação predial urbana. Perda da bonificação por pontualidade de 20% sobre as verbas contratuais. Não aplicação do limite da multa prevista no Decreto-lei 22.626/33 (Lei da Usura) à locação de imóvel urbano. Sentença reformada em parte. Recurso provido. (TJSP - Relator(a): Moraes Pucci; Comarca: São José do Rio Preto; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/11/2012; Data de registro: 29/11/2012; Outros números: 1224437700) (g.n.).

Conclui-se, então, que o desconto por pontualidade indica multa camuflada, revestindo-se de natureza de multa moratória. Havendo também previsão de multa pelo atraso, constata-se uma duplicidade de cobrança de multa moratória, ou seja, dupla penalidade para um mesmo atraso, com o que não se pode concordar.

Posto isto, havendo atraso no pagamento dos aluguéis, a perda da bonificação é devida, porém, sem a exigência de qualquer outro montante a título de multa por atraso no pagamento, salvo a correção monetária e juros de mora.

No presente caso, embora prevista no contrato, a autora, em seu cálculo de fls. 11/12, não contabilizou a multa de 2%, ou seja, elencou apenas o valor do aluguel sem o desconto pontualidade, não havendo, portanto, *bis in idem*.

Com relação à multa compensatória prevista na cláusula IX (fl. 32) no valor de dois aluguéis sem o desconto pontualidade, entendo que ela é indevida. Vejamos.

Analisando os autos, a infração ao contrato se deu somente em razão do inadimplemento dos aluguéis, não tendo sido observada a ocorrência de outras infrações.

A multa por descumprimento do contrato tem caráter compensatório



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

e somente é devida quando houver infração de cláusula diversa ao inadimplemento, eis que este já é sancionado através da perda do desconto de pontualidade (que é mais benéfica à autora e prevaleceu sobre a multa moratória), não sendo possível admitir a incidência de ambas as espécies de cláusula penal sobre o mesmo fato gerador, sob pena de *bis in idem*.

Em caso semelhante, envolvendo a possibilidade de cumulação de multa moratória (afastada nesta sentença em razão da prevalência da perda do desconto de pontualidade) e compensatória pelo mesmo fato, já se decidiu:

Ação de despejo c.c. cobrança Sentença de procedência Apelação
Multa moratória e compensatória invocadas pelo mesmo fato gerador Impossibilidade Por força do princípio hermenêutico da especialidade, forçoso concluir que na rescisão do contrato por inadimplemento de alugueres, deve incidir tão somente a multa moratória de 20% sobre o débito, prevista na cláusula segunda do contrato, especialmente cominada para esta hipótese, afastando-se, com efeito, a multa genérica de 03 alugueres, a fim de se evitar *bis in idem*. Precedentes Jurisprudenciais Multa moratória Abusividade Inocorrência Relação contratual de natureza civil, em que as partes transacionam em pé de igualdade. Multa moratória que tem por fim desestimular a inadimplência. Inteligência do art. 62, II, "b", da Lei nº 8.245/91 Inaplicabilidade, na espécie, do CDC e Lei de Usura. Precedentes Recurso parcialmente provido." (TJSP - Relator(a): Neto Barbosa Ferreira; Comarca: Águas de Lindóia; Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 29/03/2017; Data de registro: 29/03/2017) (g.n.).

DIREITO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. COBRANÇA CUMULADA DE MULTA MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA SOBRE O MESMO FATO GERADOR. IMPOSSIBILIDADE. 1. Conquanto seja possível a cumulação das multas moratória e compensatória, é indispensável para tanto que ambas estejam previstas no contrato e tenham fatos geradores distintos. Precedentes. 2. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg no REsp 1280274/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 30/06/2015).

Por isso, diante do inadimplemento dos aluguéis, entendo que a ação é parcialmente procedente para declarar a rescisão contratual e decretar o despejo do locatário, bem como para condenar os réus solidariamente ao pagamento dos aluguéis em atraso sem incidência do desconto pontualidade, inclusive os que se venceram no curso do processo, até a data da efetiva desocupação, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, corrigidos pela tabela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

prática do TJSP desde o vencimento de cada parcela, ficando afastadas as multas moratória de 2% e compensatória no valor de dois aluguéis.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos para:

- a) declarar rescindido o contrato existente entre as partes;
- b) determinar o despejo da parte ré, concedendo-lhe o prazo de 15 dias para desocupar o imóvel, sob pena de ter que fazê-lo compulsoriamente, dispensada a caução para a execução provisória, nos termos do artigo 64, da Lei de Locação;
- c) condenar os réus solidariamente ao pagamento dos aluguéis sem incidência do desconto pontualidade desde abril de 2016 (vencido em 20/05/2016), inclusive os que venceram no curso do processo, até a efetiva desocupação do imóvel, corrigidos pela Tabela Prática do TJSP e com incidência de juros moratórios de 1% ao mês, ambos contados dos vencimentos de cada parcela.

Diante da sucumbência mínima da autora, condeno os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado do débito.

Para a análise da concessão das benesses da assistência judiciária gratuita, requerida em contestação, deverão os réus juntar aos autos suas declarações de pobreza, no prazo de 05 dias, sob pena de indeferimento..

Expeça-se o necessário oportunamente.

P.I.

São Carlos, 19 de abril de 2017.

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