



**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: **0011626-16.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Embargos À Execução - Locação de Imóvel**  
 Embargante: **Adriano Morelli e outro**  
 Embargado: **Cícero da Rocha**

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

Vistos.

ADRIANO MORELLI, VIRGÍNIA ACÁCIA NOSSA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Embargos À Execução em face de Cícero da Rocha, também qualificado, alegando que a desocupação do imóvel em 21 de abril de 2012 foi motivada por infiltração de água no prédio, vício do qual informaram o locador cobrando solução, não providenciada, sendo que o locador recusou o recebimento das chaves na data da desocupação, o que veio a fazer somente em 17 de maio de 2012, quando vistoriou o imóvel; acrescenta que a multa cobrada no valor de R\$ 938,78 é abusiva por superar os 10%, devendo ser reduzida para patamares proporcionais ao inadimplemento.

O embargado respondeu arguindo inépcia da inicial por não estar instruída com os documentos relacionados no art. 736 do Código de Processo Civil; no mérito, aduziu que a infiltração já era do conhecimento dos embargantes quando da ocupação do imóvel, conforme laudo de vistoria de fls. 14 e fotos que junta aos autos, reafirmando que a desocupação antecipada motivou a aplicação da multa que foi reduzida a metade (1/2) para três (03) dos seis (06) meses de aluguel previstos, afirmando seja legítima a recusa em receber as chaves enquanto não solucionada a discussão da aplicação da multa contratual, concluindo pela improcedência dos embargos.

É o relatório.

Decido.

Com o devido respeito ao embargado, não há inépcia da inicial, que traz a causa de pedir e o pedido bem delineados, permitindo-lhe apresentar defesa sem problemas.

Eventual falta dos documentos referidos pelo art. 736 do Código de Processo Civil não levaria, renovado o máximo respeito, à inépcia.

De outra parte, cumpre considerar que a referência à prova documental feita no referido dispositivo processual é genérica, de modo que cumpria ao embargado pontuar com precisão que documentos são esses que, faltando, impedem o exercício da ampla defesa, razão pela qual rejeita-se a preliminar.

No mérito, há nos autos prova documental de que, na data da assinatura do contrato de locação, o imóvel já apresentava umidade nas paredes do dormitório, banheiro social e suíte (*vide fls. 14* destes autos), a despeito do que os embargantes houveram por bem ocupar o imóvel.

Veja-se, de outra parte, a partir das fotos juntadas pelos próprios embargantes às fls. 22/28, que a umidade verificada nas paredes ilustradas, pela sua pequena expressão, guarda



**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**

plena correspondência com aquelas descritas no auto de vistoria de fls. 14.

Assim, não há como se admitir possa o locatário entender-se amparado para abandonar a locação sob o argumento de que o prédio estava inabitável, com o devido respeito.

A respeito da desocupação do prédio, o embargado admite tenha se verificado em 23 de abril de 2013, aduzindo justificada a recusa em receber as chaves porquanto *"as partes não comungavam da mesma opinião em relação à legalidade da cobrança de multa"* (sic. – fls. 65), com o que não pode este Juízo concordar.

É que a pretensão em cobrar multa contratual ou mesmo a vistoria do imóvel, a fim de apurar eventual dano causado pelo locatário, não pode vincular o locatário de modo a mantê-lo preso aos valores do contrato.

A propósito, a jurisprudência: *"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES - Autor sustenta que o depósito dos aluguéis deve ser efetuado até o momento da ciência da desocupação do imóvel - Recusa no recebimento das chaves que se mostra injusta, pois a exigência de reparos e a cobrança de aluguéis devidos deve ser pleiteada em ação própria, sem que isso seja passível de limitar o direito do locatário de resilir o contrato - Diante da recusa injustificada, tem-se que o locatário foi liberado de suas obrigações a partir da devolução do imóvel devidamente cientificada aos réus- Assim, em caso de eventual condenação do agravante ao pagamento de aluguéis, que deverá ocorrer em ação apartada, esta será limitada à data da cientificação do locador, não havendo, dessa forma, a necessidade de se realizar um depósito dos aluguéis até a data da decisão judicial que reconheceu a consignação das chaves - Recurso provido"* (cf. AI. nº 2053750-92.2014.8.26.0000 - 25ª Câmara de Direito Privado TJSP - 08/05/2014 <sup>1</sup>).

Tem-se, assim, que a cobrança do valor dos aluguéis e encargos contratuais deva ser admitido até a efetiva desocupação, ocorrida em 23 de abril de 2013.

Quanto à multa, o que se nota é que os aluguéis de R\$ 600,00 já foram acrescidos de multa moratória, conforme fls. 07.

A seguir, o locador, ora exequente, ainda pretende cobrada a multa contratual, cumulando, assim, as multas, o que é vedado por lei: *"É inadmissível a cumulação de duas multas para apenas uma única infração"* (cf. Ap. nº. 533.129-00/0 - 4ª Câ. Segundo Tribunal de Alçada Civil - v. u. - AMARAL VIEIRA, Relator <sup>2</sup>).

É que a natureza dessas penas contratuais são distintas, conforme 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 exime 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>3</sup>.

Diga-se mais, 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

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

<sup>2</sup> LEX - JTACSP - Volume 177 - Página 505.

<sup>3</sup> MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, *Curso de Direito Civil, Vol. II*, 2ª ed. 1957, RJ, Freitas Bastos, n.124, p. 202/203.


**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**

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>4</sup>).

À vista dessas considerações, afasta-se a possibilidade de cobrança da multa contratual.

Quanto à multa moratória, fixada em 20%, não configura abuso, segundo o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, atento à inexistência de limitação legal: “*Apelação. Ação de despejo c/c cobrança de aluguéis. Sentença de procedência. Insurgência. Réu que sustenta a inaplicabilidade da multa moratória de 25% sobre o valor dos aluguéis inadimplidos. Voto de Relatoria que considerou excessiva essa multa, determinando sua redução para 10% e dando parcial provimento ao recurso. Divergência. Ausência de limitação legal à estipulação da importância da multa moratória nos contratos de locação. Multa que, ademais, não se revela excessiva, sendo admitida pela jurisprudência desta Corte. Prevalência do princípio áopacta sunt servanda. Sentença mantida. Recurso desprovido*” (cf. Ap. nº 0010743-41.2009.8.26.0168 - 27ª Câmara de Direito Privado TJSP - 08/04/2014 <sup>5</sup>).

Os embargos são, portanto, procedentes em parte, para que a execução tenha seu valor limitado ao aluguel proporcional aos dias de efetiva ocupação do imóvel no mês de abril de 2013, e considerando que a vigência do contrato se dá a partir do dia 12, temos deva o aluguel vencido em 12 de maio de 2013 corresponder ao período de doze (12) dias do mês de abril de 2013, sobre cujo valor admite-se o acréscimo da multa moratória de 20%, como ainda a cobrança da cota de IPTU referente ao mês em questão.

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

Acolhidos parcialmente os embargos pelo mérito, atribuo-lhes efeito suspensivo a fim de evitar possa haver levantamento do valor penhorado nos autos da execução.

Anote-se nos autos da execução, limitada a liberação de valores ao quanto aqui decidido.

A sucumbência é recíproca, ficando compensados os encargos devidos a este título, incluindo os honorários advocatícios fixados liminarmente na execução, doravante, indevidos.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE os presentes embargos opostos por ADRIANO MORELLI, VIRGÍNIA ACÁCIA NOSSA contra Cícero da Rocha, em consequência do que determino que o valor da dívida executada seja limitado ao valor do aluguel de R\$ 600,00 calculado proporcionalmente ao período de doze (12) dias do mês de abril de 2013, sobre o qual admite-se o acréscimo de correção monetária pelo índice do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data do vencimento em 12 de maio de 2013, bem como o acréscimo da multa moratória de 20%, como ainda a cobrança da cota de IPTU referente ao mês em questão, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 28 de maio de 2014.

<sup>4</sup> JUDITH MARTINS-COSTA, *Comentários ao Novo Código Civil*, 2003, Forense-RJ, n. 2, p. 442.

<sup>5</sup> 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**

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