


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centerville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **1001528-18.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **Marcelo Nini Rossette**
 Requerido: **Fabio Henrique Dotti - ME**
 Data da audiência: 25/11/2014 às 15:30h

Aos 25 de novembro de 2014, às 15:30h, na sala de audiências da 2ª Vara Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do MM. Juiz de Direito Dr. Paulo César Scanavez, comigo Assistente Judiciário ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Cumpridas as formalidades legais e apregoadas as partes, presentes se encontravam o autor e seu advogado, Dr. Thiago Augusto Soares; ausentes o réu e sua advogada. O juiz dispensou a coleta da prova oral requerida pelo réu, já que ausente à audiência e proferiu a seguinte sentença: "**Marcelo Nini Rossette** move ação em face de **Fábio Henrique Dotti – ME**, dizendo que celebraram contrato de arrendamento de estabelecimento empresarial situado nesta cidade, na Rua 28 de Setembro, 2.066-A, cujo valor da contraprestação mensal seria de R\$ 4.853,34. O final do prazo do arrendamento ocorreria em 06.02.2014. O réu deixou de pagar os valores mensais do arrendamento entre agosto/13 e janeiro/14 e os locativos de dezembro/13 a fevereiro/14. O réu não restituiu o estabelecimento ao autor em 06.02.2014. Aplicável à espécie a multa contratual de três vezes o valor mensal do arrendamento, no importe de R\$ 14.560,02. Pede a procedência da ação para condenar o réu a pagar ao autor R\$ 32.717,30, com correção monetária e juros de mora, além dos ônus da sucumbência. Exibiu documentos. Às fls. 61/64 o autor informou que recuperou a posse do estabelecimento em março/14. A multa contratual é de R\$ 14.960,00. O réu deixou de pagar as despesas de energia elétrica, gás e água, respectivamente, R\$ 1.403,91, R\$ 476,27 e R\$ 7,57, razão pela qual o total do débito do réu é da ordem de R\$ 45.282,46, a ser acrescido da correção monetária e juros de mora. O réu foi citado e contestou às fls. 87/91 dizendo da conexão desta ação com o processo em curso na 3ª vara cível local. O estabelecimento foi devolvido ao autor em fevereiro/2014, por isso não incide o arrendamento desse mês. O arrendamento de agosto/13 foi pago em 08.08.2013, mediante depósito bancário. O valor da multa é abusivo, já que existe a multa de 10% para a impontualidade do pagamento do arrendamento, além dos juros de mora e correção monetária. As partes celebraram acordo verbal eximindo o réu de pagar o arrendamento de janeiro/14. Sua dívida se limita ao arrendamento de dezembro/13, no importe de R\$ 3.856,67. Improcede a ação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

Réplica às fls. 131/134. Debalde a tentativa de conciliação. Nesta audiência, o réu e sua advogada a não compareceram. É o relatório. Fundamento e decido. Não existe conexão entre esta lide e a em curso na 3ª vara cível local. Os objetos e pedidos de ambas são distintos, não havendo entre elas os requisitos exigidos para que se reúnam. O contrato de arrendamento celebrado entre as partes compreende também o da locação do prédio comercial que abriga o estabelecimento empresarial. Pelo contrato de arrendamento o réu deveria pagar R\$ 1.700,00 por mês, no dia 23 de cada mês; pela locação do prédio, R\$ 3.153,34, no dia 07 de cada mês. No caso da locação, se o réu obedecesse à pontualidade do pagamento, experimentaria o desconto de R\$ 630,67, conforme § 2º, da cláusula 10ª, de fl. 15. Trata-se de multa disfarçada de desconto por pontualidade. Já no caso do arrendamento, se não pago no dia, incidiria a multa de 10%, correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde o respectivo vencimento. A demanda teve início com pedidos cumulados de reintegração de posse e cobrança dos arrendamentos, aluguéis e encargos da locação. Antes do ato citatório, o autor informou que o réu lhe restituíra o estabelecimento, motivo pelo qual o pedido de reintegração de posse ficou prejudicado, consoante se vê da decisão exarada à fl. 56. O estabelecimento empresarial e, consequentemente, o prédio locado, foram restituídos ao autor no início de março/14. A alegação do réu quanto à transação verbal celebrada com o autor é matéria inconsistente, já que negada por este, e para que o réu obtivesse êxito na sua alegação, indispensável seria que tivesse cuidado de produzir a prova documental essencial para o caso, conforme inciso II, do art. 333, do CPC. Consta do extrato bancário do réu que, em 08.08.2013, houve lançamento a débito em sua conta da quantia de R\$ 1.700,00. Acontece que o pagamento do arrendamento, nesse valor, tem data contratual estabelecida para 23 de cada mês. Mais provável que referido valor se refira a 23.07.2014, valor não reclamado pelo autor. Ademais, para que o réu pudesse tirar vantagem decorrente da alegada antecipação de pagamento, deveria se munir do recibo correspondente, já que a imputação de pagamento se destina a liquidar dívida já vencida e não vincenda. O réu não trouxe recibos dos pagamentos dos arrendamentos e aluguéis vencidos em agosto/13 até fevereiro/14. O ônus da prova seria dele réu. Na emenda à inicial, o autor demonstrou que o réu deixou de pagar tarifas de água, energia elétrica e consumo de gás, nos valores respectivos de R\$ 7,57, R\$ 1.403,91 e R\$ 476,27, totalizando R\$ 1.837,75. Com relação à multa contratual de três vezes o valor dos pagamentos mensais, prevista no § único, da cláusula 13ª, de fl. 17, não tem aplicabilidade alguma à espécie. Com efeito, por expressa disposição contratual, referida multa seria exigível se o contrato fosse rescindido antecipadamente. Mesmo nesse caso, a multa se submeteria ao princípio da proporcionalidade previsto no art. 413, do Código Civil. Observo que o pedido de cobrança dos valores a título de arrendamento e locação tem a seu favor a multa de 10% prevista



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

no § 3º, da cláusula 10ª, do contrato de arrendamento, limitada sua incidência aos R\$ 1.700,00 por mês., mesmo porque relativamente ao valor de R\$ 3.153,34, do aluguel do prédio, já existe inclusa a multa disfarçada de desconto por pontualidade, conforme § 2º, da cláusula 10ª, de fl. 15. Importa também considerar que o contrato de arrendamento foi firmado em 09.08.2012 para vigor até 06.02.2014, conforme cláusula 11ª. Não houve devolução antes desse prazo. Comprovadamente, a restituição do estabelecimento ocorreu no início de março/14, razão pela qual não incide a multa contratual referida, nem mesmo pelo critério da proporcionalidade, já que a devolução se deu quase um mês depois do termo final estabelecidos na 11ª cláusula. São devidos os valores de R\$ 4.853,34 por mês (R\$ 1.700,00 com vencimento no dia 23 de cada mês; R\$ 3.153,34 com vencimento no dia 07 de cada mês), em agosto/13 até 06.03.2014 (ao todo 8 meses), haja vista o disposto no art. 290, do CPC, bem como R\$ 1.837,75 de água, energia elétrica e gás. Sobre R\$ 1.700,00 do arrendamento, por mês, incidirá multa de 10%. Incidirão correção monetária e juros de mora de 1% ao mês sobre os valores supra a partir dos respectivos vencimentos. **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar o réu a pagar ao autor R\$ 38.826,72, multa de R\$ 1.360,00, água, energia elétrica e gás no importe de R\$ 1.837,75. Incidirão juros de mora de 1% ao mês e correção monetária desde o vencimento de cada obrigação. Condene o réu a pagar ao autor 10% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação, já que o autor também sucumbiu em parte nos seus pleitos. Custas processuais e as de reembolso a cargo do réu. Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para, em 10 dias, formular o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada (arts. 475-B e J, do CPC). Assim que apresentado esse requerimento, intime-se o réu para, em 15 dias, pagar a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito exequendo e custas ao Estado de 1%. Publicada nesta audiência, registrada, saem os presentes intimados. Não há necessidade da intimação da advogada do réu sobre esta sentença, já que foi intimada para a audiência de instrução e julgamento e sua ausência foi deliberada e por isso assumiu os riscos dela decorrentes." Eu, _____ Ana Carolina Fonseca Chieppe, Assistente Judiciário digitei.

MM. Juiz (assinatura digital):

Requerente:

Adv. Requerente: