



**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**

### SENTENÇA

Processo nº: **1004700-60.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**  
 Requerente: **Liliane Paulino Paiuto Silva**  
 Requerido: **Reinaldo Nosella**

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

Vistos.

LILIANE PAULINO PAIUTO SILVA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Reinaldo Nosella, também qualificado, alegando tenha locado ao requerido o imóvel residencial da Rua Otto Werner Rossel nº 777 - Casa 189 - Condomínio Terra Nova - São Carlos-SP, pelo aluguel de R\$ 1.000,00, além da obrigação de pagar o condomínio e IPTU, estando o réu em atraso no pagamento dos aluguéis desde fevereiro de 2017, no valor de R\$ 3.460,00, além do condomínio no valor de R\$ 657,68 e IPTU, no valor de R\$ 90,82, de modo que reclama a decretação do despejo e a condenação do réu ao pagamento dos valores em mora, além da multa contratual no valor de R\$ 3.000,00 e sucumbência.

Foi deferida a liminar e o réu, citado, deixou de apresentar resposta.  
 A autora informou nos autos a desocupação voluntária do imóvel.  
 É o relatório.

**DECIDO.**

Com a desocupação do imóvel, a ação perdeu o objeto com relação ao pedido de despejo.

Com relação ao pedido de cobrança, não tendo o réu apresentado resposta, presumem-se verdadeiros os fatos narrados na inicial, notadamente a mora no pagamento de aluguéis e encargos, de modo que é de rigor a procedência do pedido de cobrança, que deverá incluir não apenas o valor do pedido, de R\$ 4.208,50 referente aos aluguéis e encargos vencidos entre os meses de fevereiro a abril de 2017, como ainda os valores vencidos após a propositura da ação até a desocupação efetiva do imóvel, inclusive com a multa moratória já incluída nos cálculos, porquanto, com relação a essa multa, nenhum óbice legal há.

Porém, quanto à cobrança da multa contratual, em se cuidando matéria de direito, não há falar-se em presunção de veracidade à conta da revelia, pois que seus efeitos restringem-se às matérias de fato.

Assim é que, em se tratando de multa penal, não pode ser cumulada com a



**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**

multa moratória. 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 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>1</sup>.*

Ainda, mesmo em se tratando de duas multas moratórias, não se pode cumulá-las. Nesse sentido, Apelação sem Revisão n.º 533.129-00/0 - São Paulo/Foro Regional de Vila Prudente, 4ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, AMARAL VIEIRA, Relator:

*“DESPEJO - Falta de pagamento - Cumulação de duas multas moratórias. É inadmissível a cumulação de duas multas para apenas uma única infração.*

*“(… ).*

*“A multa moratória de 40% é usurária e imoral, o que de per si já obrigaria sua redução. Mas não é só, “in casu” o locador pretende cumular duas multas distintas de 20% por uma única infração, qual seja, o atraso no pagamento, num evidente “bis in idem”, pretensão juridicamente inadmissível. Impõe-se destarte sua redução para 20%, percentual que já é muito alto, especialmente agora quando a inflação parece ser coisa do passado, mas que esta Câmara ainda vem admitindo como forma de inibir indesejáveis atrasos por parte dos senhores inquilinos”<sup>2</sup>.*

Ora, a falta de pagamento dos locativos acarreta o despejo fundado na inadimplência, sendo, neste caso, pertinente a cobrança da multa moratória, estabelecida em 1% até o limite de 20% e incidente sobre o valor dos aluguéis em atraso, conforme previsto na cláusula Segunda (fls. 24); contudo, é de se observar que a outra multa penal, no valor equivalente a três (03) aluguéis (cf. cláusula 11ª) implica em *bis in idem*, de modo deva ser excluída dos cálculos.

Assim, deverá o réu arcar com o pagamento dos aluguéis, taxa de condomínio e IPTU em atraso, no valor de R\$ 4.209,52, bem como dos aluguéis, taxa de condomínio e IPTU vencidos e não pagos após o ajuizamento da ação até a efetiva

<sup>1</sup> MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, *Curso de Direito Civil*, Vol. II, 2ª ed. 1957, RJ, Freitas Bastos, n.124, p. 202/203.

<sup>2</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, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

desocupação do imóvel, valores estes que deverão ser objeto de liquidação por cálculo.

Sobre os valores em atraso deverão incidir correção monetária pelos índices do INPC a contar do vencimento e juros de mora de 12% ao ano, a contar da citação.

Sucumbente, arcará o réu com as custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Isto posto, JULGO EXTINTO o pedido de despejo, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil e, com relação ao pedido de cobrança, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o réu Reinaldo Nosella a pagar ao(s) autor(es) LLILIANE PAULINO PAIUTO SILVA a importância de R\$ 4.209,52 (*quatro mil, duzentos e nove reais e cinquenta e dois centavos*), referente aos aluguéis e encargos vencidos entre os meses de fevereiro a abril de 2017, como ainda os valores vencidos a igual título após a propositura da ação até a data da desocupação, tudo com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% sobre o valor da condenação, atualizado, na forma e condições acima.

**Defiro, de imediato,** o levantamento do valor depositado às fls.46 a título de caução. Expeça-se mandado em favor da autora.

Publique-se. Intime-se.

São Carlos, 11 de setembro de 2017.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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