


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1001286-88.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

**RELATÓRIO**

José Edezio de Brito propõe ação contra Antonio Marcos de Souza . Alega que (a) alugou imóvel comercial de propriedade do requerido, por R\$ 1.500,00/mês, assinando o contrato em 10/01/2016 (b) menos de um mês depois, desocupou o imóvel vez que o comércio não proporcionava os lucros previstos (c) já havia pago R\$ 3.000,00 como adiantamento, não havendo resíduo de aluguel a pagar (d) que o réu está indevidamente cobrando multa contratual, que se revela abusiva no caso. Pede a rescisão do contrato com dispensa do pagamento da multa.

A antecipação da tutela foi indeferida.

Em contestação (fls. 20/27), alega o réu que (a) o contrato de locação iniciou-se de forma verbal, sendo celebrado em 04/07/2015, pelo locativo de R\$ 1.500,00, com vencimento todo dia 10 (b) em 10 de janeiro de 2016 foi firmado o pacto escrito, com previsão de multa de 06 aluguéis em caso de descumprimento do pactuado (c) em 28/01/2016 o autor informou-se a respeito da intenção de rescindir o contrato e levou seus pertences em 30/01/2016 do imóvel (d) que a multa está prevista na Cláusula 07 e é devida (d) que o autor deve, ainda, pagar o resíduo de aluguel, de 18 dias referentes a 10/01/2016 e 28/01/2016, R\$ 900,00.

O réu reconveio (fls. 41/48) pedindo a condenação do autor ao pagamento da multa e do resíduo de aluguéis.

Réplica à contestação, às fls. 60/61.

Contestação à reconvenção, às fls. 70.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido imediatamente, nos termos do art. 355, I do NCPC, vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia.

A multa não é abusiva *de per se*, vez que foi livremente pactuada, em expressão concreta da autonomia da vontade e liberdade contratual.

Cabe, porém, a sua redução – procedência parcial do pedido -, vez que, nos termos do 413 do Código Civil, o montante da penalidade torna-se manifestamente excessivo, tendo em vista


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

que a finalidade do negócio era a locação comercial e, com a desocupação rápida pelo autor, o imóvel foi logo disponibilizado ao réu para locação posterior a terceiro.

A redução dar-se-á ao patamar de 03 aluguéis, ou seja, R\$ 4.500,00.

O resíduo de aluguel seria devido, porém no próprio contrato, fls. 07/10, Cláusulas 07 e 10, consta que houve o pagamento adiantado de R\$ 3.000,00, suficientes para cobrir esse resíduo, no montante de R\$ 900,00, e ainda sobra R\$ 2.100,00 que devem ser deduzidos da multa acima mencionada.

O valor devido pelo autor: R\$ 4.500,00 – R\$ 2.100,00 = R\$ 2.400,00.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação originária e parcialmente procedente a reconvenção para declarar rescindido o contrato de locação e condenar o autor a pagar ao réu R\$ 2.400,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde a rescisão em 28/01/2016, e juros moratórios de 1% ao mês desde que o autor foi intimado a manifestar-se sobre a contestação em fevereiro/2016 (fls.40).

Já considerada a sucumbência parcial em ambas as ações, cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais, observada a AJG concedida ao autor.

Quanto aos honorários advocatícios, o art. 85, § 14º do NCPC superou o entendimento da Súm. 306 do STJ, não se falando mais em compensação. Portanto, consideradas as ações originária e reconvenção, vez que o valor da causa e/ou da condenação é muito baixo, observado o § 8º do art. 85 do NCPC, condeno o réu a pagar ao advogado do autor R\$ 1.000,00 a título de honorários, e o autor a pagar ao advogado do réu R\$ 1.000,00 a esse título, observada a AJG. Juros moratórios incidem a partir do trânsito em julgado.

P.R.I.

São Carlos, 28 de abril de 2016.

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