

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1000848-96.2015.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Ordinário - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo</b>
Requerente:	<b>Vera Lucia Comandini Copete</b>
Requerido:	<b>São Carlos Consultoria Imobiliária</b>

VERA LUCIA COMANDINI COPETE ajuizou ação contra SÃO CARLOS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, pedindo a condenação ao pagamento da importância de R\$ 6.228,77, correspondente ao valor de aluguéis e encargos de locação vencidos e não pagos, de imóvel que estava sob a administração desta com garantia de pagamento, bem como de indenização por dano moral, pelo constrangimento decorrente do descumprimento contratual.

Citada, a ré contestou o pedido, alegando que o prejuízo moral supostamente experimentado não foi explicitado, maculando a petição inicial, e que nada obstante a impontualidade do locatário, sofrendo ação de despejo, a autora deliberou dar-lhe nova oportunidade. Aduziu, ainda, que as despesas de IPTU e consumo de energia elétrica foram suportadas pela contestante.

Manifestou-se a autora, insistindo nos termos do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A existência ou não de direito indenizatório por dano moral é questão inerente ao mérito da causa. Fato é que a petição inicial descreve a causa de pedir pertinente, qual seja, o descumprimento contratual.

A ré administrava a locação de imóvel da autora, garantindo-lhe o valor dos aluguéis, significando dizer que entregaria o valor da renda mensal, com dedução dos honorários profissionais, independentemente de pagamento pelo inquilino. Não entregou os aluguéis, obrigação contratualmente assumida e

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

que persiste, pois nada nos autos indica ter havido dispensa pela autora, muito menos ter havido concessão de moratória ao inquilino, para assim liberar a administradora. É absolutamente inverossímil a tese da contestação, de que teria a autora permitido ao inquilino retardar o pagamento, em detrimento da administradora.

O fato de ter ajuizado a ação de despejo (fls. 38) não influi na responsabilidade, pois não figura como causa exoneratória. Não consta do contrato que o aluguel deixa de ser garantido pela administradora a partir da propositura da ação.

A garantia diz respeito ao aluguel. Não se extrai do contrato assunção de responsabilidade superior. Fala-se apenas que *o pagamento do aluguel é garantido* (fls. 9).

Não incide a multa compensatória prevista na cláusula XVIII (fls. 9), a qual diz respeito ao descumprimento absoluto do contrato, não à impontualidade, como se verifica no caso.

A cláusula penal aludida no artigo 409 do Código Civil pode se referir à inexecução total e completa da obrigação (chama-se então compensatória), ou poderá ser fixada para hipótese de inobservância de apenas uma das cláusulas da obrigação original ou ainda pela simples verificação da mora de um dos contraentes (denominada em ambos os casos de moratória). A cláusula penal moratória surge em virtude do atraso, além do pagamento em local e forma não convencionados (artigo 394), reforçando a obrigação e desencorajando o pagamento em outro local, por outra forma ou o pagamento intempestivo. Por outro lado, a cláusula penal compensatória é devida pelo completo inadimplemento, sendo o pagamento impossível ou inútil ao credor (artigo 389). Nesse caso, além de compelir o devedor ao cumprimento da obrigação para fugir do seu pagamento, serve de indenização preestabelecida dos prejuízos no caso de descumprimento culposos. (Comentários ao Código Civil Brasileiro - Volume IV. 1ª ed. Castro Filho, Marcus Vinícius dos Santos Andrade, Eduardo Melo de Mesquita e Luiz Antonio Scavone Junior. Biblioteca Forense Digital 2.0. 2006. Pág. 200).

As partes não previram sanção para a hipótese de retardamento no cumprimento da obrigação.

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O descumprimento contratual, correspondente à falta de pagamento dos aluguéis garantido, não justifica o deferimento de verba indenizatória por dano moral, porquanto se vislumbra na espécie mero aborrecimento e a necessidade de recorrer à via judicial, para acerto de uma relação jurídica.

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. A não ser assim, ter-se-ia a conclusão de que todo e qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável. Não é assim.

*Fácil concluir que a inadimplência contratual por uma das partes pode trazer aborrecimentos ao outro contratante, mas esse dissabor pode afetar qualquer cidadão em decorrência da complexidade da vida em sociedade,* consoante refletiu o ilustre Desembargador Ruy Coppola, do TJSP, no Recurso de Apelação 0081309-57.2011.8.26.0002, j. 30.01/2014, com os seguintes acréscimos jurisprudenciais:

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, 4ª Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

CIVIL. DANO MORAL. O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido" (REsp 201.414/PA, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, Rel. p/ Acórdão Ministro ARI PARGENDLER, 3ª Turma, julgado em 20/06/2000, DJ 05/02/2001, p. 100).

Em suma, indevida indenização por dano moral na espécie.

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e condeno SÃO CARLOS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. ME. a pagar para VERA LÚCIA COMANDINI COPETE a importância correspondente aos aluguéis prometidos, explicitados na petição inicial e a fls. 14, com correção monetária e juros moratórios, estes à taxa legal, contados desde a época da citação inicial. Mas o rejeito o pedido no tocante à multa compensatória e à cogitada indenização por dano moral.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas e despesas processuais em igual proporção.

P.R.I.C.

São Carlos, 17 de abril de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

<b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b>
---