



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001275112

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000528-67.2023.8.26.0145, da Comarca de Conchas, em que é apelante SKYBILLY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., é apelado APARECIDO DONIZETE RASZEJA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto: 7597

Apelação: 1000528-67.2023.8.26.0145

Apelante: Skybilli Construtora e Incorporadora Ltda. antiga Polyfredo Aves Ltda.

Apelado: Aparecido Donizete Raszeja

Origem: 1ª Vara Cível de Conchas

MMA. Juíza: Bárbara Galvão Simões de Camargo

APELAÇÃO. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis.

Respeitável sentença de parcial procedência.

Recurso da locatária requerida. Diz que não ocupa o imóvel locado desde 05/04/2023. Alega que assumiu a posse do imóvel um mês depois do início da locação; que foi utilizada a prática de primeiro pagar e depois usar o imóvel. Alega que não deve qualquer verba locatícia ao autor.

Ausência de prova de pagamento referente ao aluguel do mês de abril de 2023. Cabia à locatária comprovar que desocupou o imóvel naquele mês e ano, para afastar a cobrança, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, ônus do qual não se desincumbiu.

Multa contratual prevista para a parte que infringir qualquer cláusula do instrumento. Na hipótese de falta de pagamento de aluguel a única multa que pode incidir é sobre o valor do aluguel inadimplido. A cláusula nona que estipula multa (infringir qualquer cláusula), não incide na falta de pagamento de aluguel, porque ocorreria duplicidade de penalidade (bis in idem). Aliás, a falta de pagamento de aluguel não é considerada infração, tanto que o locatário pode purgar a mora e o contrato de locação não é rescindido.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso interposto contra respeitável sentença que julgou parcialmente procedente a ação, para declarar rescindido o contrato de arrendamento de imóvel rural, datado de 30/11/2022, bem como para condenar a empresa locatária a pagar ao autor/locador R\$11.000,00 correspondentes ao aluguel referente ao mês de abril de 2023 e a multa contratual (p. 147/154 e 170/171).

Irresignada, apela a requerida Skybilli Construtora e Incorporadora Ltda. Diz que não ocupa o imóvel locado desde 05/04/2023. Alega que assumiu a posse do imóvel um mês depois do início da locação; que a modalidade é primeiro pagar e depois usar o imóvel. Alega que não deve qualquer verba locatícia ao autor (p. 174/179).

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 186/191).

Recurso tempestivo, com recolhimento de preparo (p. 180/181).

É o relatório.

V O T O.

Preservado o convencimento da MM. Juíza, o recurso comporta parcial provimento.

As partes firmaram contrato particular de arrendamento do imóvel rural, mediante o pagamento mensal de R\$5.500,00, com vigência de 1º/12/2022 a 1º/06/2023 (p. 09/14).

A respeitável sentença afastou a cobrança em relação ao mês de março de 2023, conforme comprovante exibido à página 130.

A requerida alega ter desocupado o imóvel no mês de abril de 2023 e, como assumiu a posse do imóvel em janeiro e não em dezembro, mas efetuou o pagamento relativo ao referido mês, argumenta que primeiro se paga para depois usar o imóvel; ou seja, os pagamentos foram antecipados, de modo que o pagamento de março equivale ao mês de abril/2023, concluindo que nada deve.

Referidas alegações não encontram amparo no contrato, tampouco há provas nesse sentido, o que se verifica são comprovantes referentes ao mês de dezembro/2022 (R\$ 1.400,00), fevereiro/2023 (R\$ 2.800,00) e março/2023 (5.500,00) (p. 128/130).

Tanto assim, com acerto, a MMa. Juíza asseverou: “com base nas evidências e na análise do contexto contratual, tem-se que a requerida não cumpriu com a obrigação de pagar o aluguel referente ao mês de abril de 2023. Os documentos anexados aos autos não comprovam o pagamento deste valor, tampouco há provas suficientes que demonstrem a desocupação efetiva do imóvel durante esse período”.

Entretanto, a cláusula penal, prevista na cláusula nona, a qual estipula uma multa de R\$ 5.500,00 (p. 12, especificamente), para a parte que infringir qualquer cláusula do referido contrato não tem aplicação na hipótese de inadimplemento dos encargos da locação.

Na hipótese de falta de pagamento de aluguel a única multa que pode incidir é sobre o valor do aluguel inadimplido. A cláusula nona estipula multa genérica (infringir qualquer cláusula), que não deve incidir na falta de pagamento de

aluguel, porque ocorreria duplicidade de penalidade (bis in idem).

Em caso semelhante assim decidiu este Egrégio Tribunal:

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. Inadimplência incontroversa. **Aditamento contratual a estabelecer multa compensatória de dois aluguéis "inclusive em caso de atraso no pagamento do valor mensal da locação ou parcela do acordo". Hipótese em que a planilha inicial de débito imputa dívida formatada com todos os encargos somados, juros e as duas multas, moratória típica e compensatória. Impossibilidade. Mesma causa jurídica. Princípio do non bis in idem.** Precedentes da Corte e desta Câmara. Sem réplica e contrarrazões, exsurgem corretos e suficientes todos os pagamentos realizados, quanto aos honorários previstos no ajuste inclusive. Lei nº 8.245/91, art. 62, II, "d". Não existe purgação da mora parcial. Inclusão em pauta telepresencial ou presencial prejudicada. Recurso provido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1002924-27.2023.8.26.0271; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024).

Aliás, a falta de pagamento de aluguel nem é considerada infração, tanto que o locatário pode purgar a mora e em tal hipótese o contrato não é rescindido.

Nesse contexto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, apenas para afastar a multa prevista na cláusula nona do contrato de locação.**

Como houve provimento parcial, não há espaço para majorar honorários, conforme decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.059).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO
Relator