



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000089

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017136-30.2023.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante ANDREI CANALES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, é apelada INEZ ALVES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitada a preliminar, negaram provimento ao recurso, nos termos do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 2 de janeiro de 2025.

GOMES VARJÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **SOROCABA - 2ª VARA CÍVEL.**

Apelante: **ANDREI CANALES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**

Apelada: **INEZ ALVES DOS SANTOS**

MM^(a). Juiz(a) Prolator(a): **Alessandra Lopes Santana de Mello**

VOTO Nº 45.558

Locação de imóvel residencial. Ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores.

A r. sentença analisou satisfatoriamente as alegações do locador não estando caracterizada a omissão e/ou contradição por ele suscitada para sustentar a nulidade do decisum. Preliminar afastada.

A cláusula contratual que previa o pagamento do valor integral da multa em caso de rescisão antecipada, independentemente do período de cumprimento do contrato, bem como aquela que transferiu à locatária partes das obrigações do locador foram corretamente declaradas abusivas, uma vez que contrariam claramente o disposto na Lei de Locações.

O valor da caução prestada pela locatária no início do contrato deve ser acrescido de atualização monetária para preservar o poder aquisitivo do montante.

Os valores a ser restituídos à locatária deverão ser acrescidos dos encargos da mora nos termos da r. sentença, não havendo fundamento para incidência apenas a partir do trânsito em julgado.

Havendo condenação líquida, não há justificativa para que a base de cálculo da verba honorária seja o valor da causa.

Recurso improvido, rejeitada a preliminar.

A r. sentença de fls. 159/165, integrada por aclaratórios (fl. 198), cujo relatório se adota, julgou procedente a ação para (i) declarar

(a) a rescisão do contrato de locação firmado pelas partes, sem pendências financeiras da locatária; (b) a ilegalidade do §2º da cláusula 5ª do contrato de locação exclusivamente no que se refere às cotas condominiais extraordinárias; (c) a ilegalidade do §2º da cláusula 10ª do contrato de locação, exclusive no que diz respeito à previsão de pagamento da integralidade da multa contratual em qualquer cenário; e (ii) condenar o réu a restituir à autora (a) a quantia de R\$521,36, a ser acrescida de atualização monetária pelos índices da Tabela Prática desta E. Corte e de juros de mora de 1% ao mês, a partir de abril de 2023; e (b) a quantia de R\$7.935,43, a ser acrescida de atualização monetária pelos índices da Tabela Prática desta E. Corte e de juros de mora de 1% ao mês, a partir de abril de 2023. Diante da sucumbência, condenou o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da condenação.

Apela o réu (fls. 201/227). Preliminarmente, sustenta que a r. sentença é nula por ser omissa e contraditória. Alega que o *decisum* não enfrentou as teses defensivas, notadamente com relação ao acordo final tabulado entre ele e a autora. Aduz que o contrato foi livremente pactuado, não havendo vício ou mácula que justifique qualquer modificação ou revisão. Afirma que a autora teve a oportunidade de analisar previamente o instrumento, sendo inadmissível o mero arrependimento. Anota que a autora realizou pagamentos espontâneos com base no que foi pactuado, o que denota a sua concordância. Assinala que a rescisão antecipada do contrato é infração punida com multa que, nos termos da cláusula 10, §2º do instrumento, é devida em sua integralidade, independentemente do tempo restante para término da avença. Assevera que, de mesmo modo, a autora assumiu a obrigação de pagar as despesas extraordinárias do imóvel, nos termos da cláusula 5ª, §1º do contrato. Observa que a autora economizou montante considerável por não ter contratado seguro contra incêndio, como era de rigor. Consigna que a r. sentença não apreciou a quitação rasa e irrevogável concedida pela autora, que concordou com os cálculos

elaborados por ocasião da rescisão. Defende que, neste contexto, não há qualquer ilegalidade, devendo ser respeitado o princípio da autonomia da vontade. Argumenta que, quando da rescisão, o valor total do débito da autora era R\$13.926,70, sendo R\$9.984,81 referente à multa contratual correspondente a 3 alugueres e R\$3.941,89 referente ao locativo devido até a data da entrega das chaves, sendo que parte da aludida quantia foi compensada com o valor da caução (R\$10.200,00) e os R\$3.726,70 restantes foram pagos pela autora em 03.04.2023. Acrescenta que os cálculos realizados são de fácil compreensão, não havendo qualquer abusividade. Sustenta que, ainda que não haja distrato assinado pela autora, está evidente a sua concordância tácita. Assevera que a caução não deverá ser atualizada monetariamente, uma vez que o valor ficou depositado em conta corrente que não gera qualquer rendimento. Defende que o termo inicial de eventual correção monetária e juros de mora deve ser a data do trânsito em julgado, conforme precedente do STJ. Consigna que os honorários advocatícios deverão ser fixados com base no valor atualizado da causa. Sob tais fundamentos, requer a anulação ou a reforma da r. sentença.

Recurso contrariado (fls. 234/242).

É o relatório.

Cuida-se de ação de rescisão de contrato de locação cumulada com pedido de restituição de valores ajuizada pela apelada, locatária.

Na inicial, relatou que, em 14.05.2021, firmou com o apelante um contrato de locação de imóvel residencial para vigor por 36 meses, ou seja, até 14.05.2024, garantido por caução no valor de R\$10.200,00, depositado em conta bancária. Afirmou que rescindiu antecipadamente o contrato, tendo entregado o imóvel nas mesmas

condições em que recebeu, em 27.04.2023, ou seja, após 23 meses de contrato. Assinalou que o apelante reteve integralmente o valor da caução para pagamento da multa pela rescisão antecipada, com o que não concorda. Acrescentou que pagou indevidamente despesas condominiais extraordinárias, em desacordo com o que estabelece a Lei de Locações.

A preliminar de nulidade da r. sentença confunde-se com o mérito recursal e será com ele apreciada.

O apelante argumenta que os valores cobrados da apelada estão alicerçados nas disposições contratuais que foram livremente pactuadas pelas partes e que a autonomia da vontade deve ser respeitada.

Ocorre que a r. sentença declarou a abusividade das cláusulas contratuais com base nas expressas disposições legais sobre os respectivos temas. Asseverou acertadamente, inclusive que *"a autonomia da vontade das partes é ampla dentro dos limites da lei."*

Pois bem. O parágrafo 2º da cláusula 10ª do contrato de locação estabelece que, se a locatária desocupasse o imóvel antes do término da vigência contratual pagaria a multa integral pactuada, correspondente a 3 alugueres mensais (fl. 10).

O disposto na referida cláusula contraria expressamente o que estabelece o art. 4º da Lei de Locações, segundo o qual a multa por rescisão antecipada será proporcional ao período de cumprimento do contrato.

Na hipótese dos autos, a apelada cumpriu quase 2/3 do período contratual, não sendo razoável que seja obrigada a pagar o valor integral da penalidade.

Neste contexto, a abusividade da disposição contratual foi corretamente declarada.

Além disso, o inc. X do art. 22 da Lei 8.245/1991 estabelece que é obrigação do locador pagar as despesas extraordinárias de condomínio, ou seja, as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício. Dentre tais despesas estão as pinturas de fachada (alínea b), obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício (alínea c) e a constituição de fundo de reserva (alínea g).

Portanto, é igualmente abusiva a disposição contratual que, contrariando a Lei de Locações, transferiu à locatária as obrigações do locador.

Ademais, o valor da caução deve ser acrescido de atualização monetária para preservar o poder aquisitivo do montante depositado pela apelada no início da locação.

Como bem assinalado pela d. magistrada singular, o apelante poderia, sem qualquer dificuldade ou custo, ter colocado o valor da caução na poupança ou em outro investimento de baixo risco com o objetivo de proteger o montante dos efeitos do processo inflacionário.

Impende consignar que, ao contrário do que alega o apelante, os documentos acostados aos autos denotam que a apelada não concordou com os cálculos apresentados quando da devolução do imóvel, não havendo que se falar em quitação.

Não há fundamento na pretensão do apelante de que os encargos da mora somente incidam a partir do trânsito em julgado. O precedente citado no recurso se refere a casos de resolução de compromisso de compra e venda de imóvel, hipótese diversa da ora debatida.

Por fim, havendo condenação líquida, não há justificativa para que a base de cálculo da verba honorária seja o valor da

causa.

Está evidente, portanto, que a r. sentença não é omissa e/ou contraditória, tendo analisado satisfatoriamente as alegações do apelante. O não acolhimento dos argumentos apresentados não equivale a omissão e/ou contradição.

Ante o exposto, rejeitada a preliminar, nego provimento ao recurso e, com fundamento no §11 do art. 85 do CPC, majoro em 5% os honorários advocatícios de sucumbência.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator