



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.00000004948

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011257-69.2023.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FERNANDO RUDGE LEITE, são apelados JULIANO GODOY REZENDE e ANA FLAVIA DE ARAUJO REZENDE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011257-69.2023.8.26.0011

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Fernando Rudge Leite

Apelados: Juliano Godoy Rezende e Ana Flavia de Araujo Rezende

Comarca: São Paulo

Juíza: Luciana Bassi de Melo

Voto nº 31619

LOCAÇÃO. Ação declaratória de inexistência de débito c. c. obrigação de fazer. Sentença de improcedência. Interposição de apelação pelo autor. Partes desta demanda celebraram contrato, por meio do qual os réus locaram ao autor imóvel residencial, pelo prazo de trinta meses, com início no dia 23.12.2021 e término previsto para o dia 22.06.2024. Em junho de 2023, os locadores, ora réus, enviaram notificação extrajudicial ao locatário, ora autor, requerendo que este último desocupasse o imóvel objeto da locação até o dia 03.07.2023, em razão da falta de pagamento pontual de aluguéis. Alegação do locatário, ora autor, de que a única penalidade prevista para hipótese de falta de pagamento pontual de aluguéis é a incidência dos encargos de mora previstos na cláusula 5.3 do contrato de locação e, por isso, a notificação extrajudicial enviada pelos locadores teria caracterizado injustificada rescisão antecipada do contrato de locação, de modo a ensejar a imposição da multa compensatória prevista na cláusula 5.4 do contrato de locação. Alegação do locatário não merece prosperar, pois a incontroversa impontualidade no pagamento dos aluguéis caracterizou infração legal e contratual pelo locatário, ora autor, por violação do artigo 23, inciso I, da Lei nº 8.245/1991 e da cláusula 3.1 do contrato de locação, e ensejou a rescisão antecipada da avença por iniciativa dos locadores, ora réus, independentemente de qualquer outra formalidade, consoante inteligência da cláusula 5.4 do contrato de locação. Rescisão contratual antecipada se deu de maneira justificada, de modo que não há que se falar em imposição de multa compensatória em desfavor dos locadores, ora réus, tampouco em compensação da referida penalidade com os aluguéis devidos pelo locatário, ora autor. Pretensões formuladas neste apelo não merecem acolhimento, razão pela qual a manutenção da r. sentença é medida que se impõe. Apelação não provida.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta em razão da r. sentença de fls. 209/211, que julgou improcedente a ação movida por Fernando Rudge Leite em face de Juliano Godoy Rezende e Ana Flavia de Araújo Rezende, condenando o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios dos patronos dos réus, os quais foram arbitrados em 15% do valor da causa.

Irresignado, o autor interpôs apelação, sustentando, em síntese,

que: tinha o direito de permanecer no imóvel objeto da locação até o término do prazo contratual, que ocorreria no dia 22.06.2024; no dia 13.06.2023, recebeu notificação extrajudicial, por meio da qual os locadores, ora réus, manifestaram que não mais tinham interesse na continuidade da locação e requereram a desocupação do imóvel até o dia 03.07.2023; os atrasos no pagamento dos aluguéis não justificavam a rescisão antecipada do contrato de locação, já que a única penalidade prevista para tal hipótese era a incidência dos encargos de mora, conforme a cláusula 5.3 do contrato de locação; a injustificada rescisão contratual antecipada impõe aos locadores, ora réus, a obrigação de pagar a este locatário, ora autor, a multa compensatória prevista na cláusula 5.4 do contrato de locação; a multa compensatória devida pelos locadores, ora réus, deve ser compensada com os aluguéis devidos por este locatário, ora autor, resultando na diferença de R\$ 3.743,51, que já foi quitada por meio de depósito bancário, o que torna descabida a inscrição do nome deste autor no cadastro de inadimplentes; a sentença deve reformada em conformidade com os fundamentos expostos (fls. 214/228).

Apelação interposta tempestivamente, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 230/232).

Os réus apresentaram contrarrazões, pugnando pelo desprovimento da apelação interposta (fls. 236/246).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, alterada pela Resolução nº 772/2017.

É o relatório.

Compulsando os autos, verifica-se que as partes desta demanda celebraram contrato, por meio do qual os réus locaram ao autor imóvel residencial, pelo prazo de trinta meses, com início no dia 23.12.2021 e término previsto para o dia 22.06.2024 (fls. 20/32).

Verifica-se também que, em junho de 2023, os locadores, ora

réus, enviaram notificação extrajudicial ao locatário, ora autor, requerendo que este último desocupasse o imóvel objeto da locação até o dia 03.07.2023, em razão da falta de pagamento pontual de aluguéis (fls. 38/42).

Contudo, o locatário, ora autor, alega que a única penalidade prevista para hipótese de falta de pagamento pontual de aluguéis é a incidência dos encargos de mora previstos na cláusula 5.3 do contrato de locação e, por isso, a notificação extrajudicial enviada pelos locadores teria caracterizado injustificada rescisão antecipada do contrato de locação, de modo a ensejar a imposição da multa compensatória prevista na cláusula 5.4 do contrato de locação.

Todavia, a alegação do locatário não merece prosperar, pois a incontroversa impontualidade no pagamento dos aluguéis caracterizou infração legal e contratual pelo locatário, ora autor, por violação do artigo 23, inciso I, da Lei nº 8.245/1991 e da cláusula 3.1 do contrato de locação, e ensejou a rescisão antecipada da avença por iniciativa dos locadores, ora réus, independentemente de qualquer outra formalidade, consoante inteligência da cláusula 5.4 do contrato de locação (fls. 27).

Assim, verifica-se que a rescisão contratual antecipada se deu de maneira justificada, de modo que não há que se falar em imposição de multa compensatória em desfavor dos locadores, ora réus, tampouco em compensação da referida penalidade com os aluguéis devidos pelo locatário, ora autor.

Por conseguinte, infere-se que as pretensões formuladas neste apelo não merecem acolhimento, razão pela qual a manutenção da r. sentença é medida que se impõe.

Por fim, majoro em 1% os honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos dos réus, conforme o artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator