



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278884

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060278-54.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes REGINALDO SOARES e NEREIDE VIBIANO, é apelada MARIANA CLARA MAGALHÃES DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 35963

APEL. Nº: 1060278-54.2023.8.26.0224

COMARCA: GUARULHOS

APTES.: REGINALDO SOARES E OUTRO

APDA.: MARIANA CLARA MAGALHÃES DE OLIVEIRA

EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. Embargante que impugna os valores cobrados em ação que visa a cobrança dos alugueis em atraso com encargos e multa contratual. Sentença de parcial procedência para afastar a cobrança da multa por infração contratual. Apelo dos réus. Multa compensatória. Aplicação em razão da rescisão antecipada do contrato de locação. Previsão contratual. Cabimento. Locatária que não se encontrava em dia com o pagamento das obrigações contratuais. Multa moratória. Aplicação em razão do atraso no pagamento dos encargos locatícios. Fato gerador distinto em relação à multa contratual compensatória. Ausência de bis in idem nas penalidades. Sentença reformada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de “EMBARGOS À EXECUÇÃO” (*sic*) ajuizada por MARIANA CLARA MAGALHÃES DE OLIVEIRA em face de REGINALDO SOARES e NEREIDE VIBIANO.

A r. sentença de fls. 124/126 (disponibilizada no DJe de 05/08/2024 – fls. 128), julgou antecipadamente a ação nos seguintes termos:

“Pelo todo exposto e o mais que dos autos consta, julgo procedente em parte o pedido formulado apenas para afastar a cobrança da multa por infração contratual.

Configurada a sucumbência recíproca e equivalente, arcarão as partes com o pagamento de metade das custas

processuais, arbitrados os honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) sobre a diferença do valor executado nos autos principais e o valor reconhecido nos embargos, a ser repartido igualmente entre os patronos de cada uma das partes.”

Inconformados, apelam os réus (fls. 130/137).

Alegam que “inobstante tenha definido pela procedência parcial da ação para condenar os apelados ao pagamento da dívida locatícia, porém, data maxima venia, não há como quedar-se diante do indeferimento da multa compensatória postulada em decorrência da rescisão antecipada do contrato, e assim, por compreender que a fundamentação para a exclusão da multa por infração contratual não guarda similitude com o pedido ou conducente com o balizamento constante da norma de regência, apresenta as razões para melhor reflexão, pois a questão merece ser melhor apreciada por essa C. Corte.” (fl. 131).

Sustentam que “A menção da multa como “infração contratual”, ainda que possa ser entendida como tecnicamente deficiente, data maxima venia, na conceituação da apelante tal entendimento não procede, tendo que a rescisão antecipada é demonstrada pela conduta UNILATERAL representativa da inexecução do contrato, posto que a locatária desrespeitou o prazo pactuado da vigência, frustrando a expectativa dos locadores na manutenção da locação pelo tempo/prazo expressamente convencionado.” (fl. 132).

Afirmam que “Constatado que o pronunciamento judicial foi erigido com base em premissa divergente do pedido, fica claro que a multa contratual postulada não é aquela equivalente ao atraso no pagamento – a título de moratória - e sim aquela nos moldes

e prevista no artigo 4º da Lei 8.245/91, exigível proporcionalmente e decorrente da infração por rescisão unilateral antecipada do contrato, contudo, incongruente com os apontamentos apresentados pela autora/apelante.” (fl. 135).

Explicam que “que não se pretende a cumulação das multas moratória e cominatória, pois cada uma se funda em um motivo factual, a primeira pela mora em relação ao pagamento dos aluguéis e encargos e a segunda corresponde a cifra proporcional pela infração pelo término antecipado do contrato, e não como consignado no entendimento desenvolvido na r. Sentença.” (fl. 136).

Requerem o provimento do recurso, “para que seja declarado por essa C. Corte que a multa compensatória, em valor proporcional pelo tempo faltante de cumprimento do contrato de locação, tem eficácia e fato gerador diverso que não impede a aplicação da multa moratória, revigorando assim sua exigibilidade para cancelar e determinar sua inclusão na dívida locatícia objeto da cobrança.” (fl. 137).

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, e com recolhimento de preparo às fls. 138/140.

Contrarrazões pela autora às fls. 145/150.

É o relatório.

Trata-se de embargos à execução, opostos em face da ação de execução em que se objetiva a cobrança de encargos locatícios em atraso e penalidades contratuais decorrentes de locação de imóvel residencial.

Narra a embargante que, firmou contrato de locação residencial de imóvel com os embargados, com vigência

pelo prazo de 30 (trinta) meses – de 30/11/2021 até 29/05/2024 - com aluguel de R\$ 2.380,95 mensais e desocupou o imóvel em 11/04/2023.

Sustenta em sua petição inicial que os valores cobrados não estão corretos, impugna a cobrança da multa por infração contratual e alega excesso de execução.

Conforme relatado, a r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, para afastar a cobrança da multa por infração contratual, insurgindo-se os embargados.

Do que se extrai dos autos, não há controvérsias acerca da existência da relação jurídica entre as partes, tendo as partes assinado o contrato de locação às fls. 24/31 na data de 24/11/2021, com a rescisão antecipada do contrato, com a entrega das chaves em 11/04/2023, antes do término do prazo previsto no instrumento contratual.

O recurso refere-se ao cabimento da multa por infração contratual.

E, no caso, entende-se que a multa é devida em razão da rescisão antecipada do contrato por requerimento da locatária, enquanto esta se encontrava inadimplente com o pagamento dos encargos locatícios, sendo que tal hipótese está prevista na cláusula 21 do instrumento contratual (fl. 28).

O cálculo apresentado pelos embargados na ação de cobrança (cópia à fl. 58), considerou a cobrança da multa de forma proporcional, calculada no fator de 16/30 vezes três meses do aluguel vigente, nos exatos termos da cláusula 21 (fl. 28).

Por fim, mantém-se devida a incidência da multa moratória sobre os encargos locatícios em atraso, tal como constou na r. sentença, não configurando *bis in idem* com a penalidade da cláusula 21ª por rescisão antecipada do contrato, por possuírem fatos geradores distintos.

Desta forma, a r. sentença merece reforma para declarar a exigibilidade da multa por infração contratual e julgar improcedentes os embargos à execução.

A matéria versada na presente ação fica inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento** ao recurso, para julgar improcedentes os embargos à execução.

Ante a sucumbência da parte autora-embargante, fixa-se a verba honorária em 20% do valor atualizado da causa, já considerada a majoração em grau de recurso, nos termos do art. 85, §11º, do CPC.

MARY GRÜN

Relatora