



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000314411

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002941-56.2024.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante ABRAO FILHO AGENCIAMENTO DE CAMBIO, INTERMEDIACAO DE EMPRESTIMOS E SERVICOS FINANCEIROS LTDA, é apelado MASA DEZESSEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA..

ACORDAM, em 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1002941-56.2024.8.26.0068

APELANTE: ABRÃO FILHO AGENCIAMENTO DE CAMBIO,
INTERMEDIÇÃO DE EMPRÉSTIMOS E SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.

APELADO: MASA DEZESSEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

COMARCA: BARUERI

MM. JUIZ DE DIREITO: Bruna Lyrio Martins

VOTO Nº 25.926

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESCISÃO ANTECIPADA. MULTA COMPENSATÓRIA. CLÁUSULA DE RESTITUIÇÃO DE ALUGUÉIS EM PERÍODO DE CARÊNCIA. VALIDADE DA PACTUAÇÃO. PROPORCIONALIDADE DA MULTA. ART. 4º DA LEI Nº 8.245/91. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação principal e parcialmente procedente a reconvenção, condenando a autora-reconvinda ao pagamento do montante referente ao período de carência (cinco aluguéis) como cláusula penal compensatória pela rescisão antecipada do contrato de locação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em verificar a validade da cláusula contratual que prevê a restituição proporcional de valores concedidos em período de carência, somados à multa compensatória pela rescisão antecipada do contrato de locação, à luz do princípio da liberdade contratual e do art. 4º da Lei nº 8.245/91.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A cláusula contratual que prevê a restituição dos valores concedidos a título de carência é válida, tendo natureza de cláusula penal compensatória, cuja finalidade é ressarcir a parte lesada pelo descumprimento contratual.

Nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91, a multa compensatória deve ser proporcional ao período de cumprimento do contrato, sendo admissível a inclusão dos valores de carência no cálculo da penalidade, desde que previamente pactuado entre as partes.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Não se verifica abusividade na cláusula contratual, uma vez que a avença foi celebrada entre partes presumidamente paritárias e com observância da função social do contrato, nos termos dos arts. 421 e 421-A do CC.

Correta a incidência de correção monetária e juros de mora a partir da data de desocupação do imóvel, conforme cláusula contratual e art. 397 do CC, observado que a cláusula penal compensatória não pode ser cumulada com cláusula penal moratória.

Reformada a sentença para condenar a autora-reconvinda ao pagamento proporcional da multa compensatória (três aluguéis mais os valores referentes ao período de carência), nos termos pactuados, com sucumbência recíproca proporcional.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento:

A cláusula contratual que prevê a restituição proporcional de valores concedidos em período de carência, somada à multa compensatória, é válida, desde que pactuada entre as partes e proporcional ao período de cumprimento do contrato, conforme o art. 4º da Lei nº 8.245/91.

A cláusula penal compensatória não pode ser cumulada com cláusula penal moratória, sendo que, sobre os valores devem incidir correção monetária e juros de mora desde a data da desocupação do imóvel.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.245/91, art. 4º; Código Civil, arts. 421, 421-A e 397.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença proferida a fls. 247/254, que julgou os pedidos, nos seguintes termos:

DISPOSITIVO

Ante o exposto, revogo a tutela de urgência e JULGO IMPROCEDENTE o pedido deduzido por ABRÃO FILHO AGENCIAMENTO DE CÂMBIO INTERMEDIÇÃO DE EMPRÉSTIMOS E SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. em face de MASA DEZESSEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, resolvendo assim o

mérito da questão, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Pela sucumbência, condeno o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Outrossim, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a reconvenção, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para CONDENAR o autor-reconvindo ao pagamento do montante correspondente ao "período de carência" (05 aluguéis, com base no valor vigente na data da desocupação), conforme cláusulas VII-8.1 e VII-8.2, mediante simples cálculo aritmético, acrescido de correção monetária pelo IGPM-FGV (cláusula VI-2.1 - fl.54) e com juros de mora pelo índice de 1% ao mês até 29/08/2024 e pelo índice previsto no art. 406, §1º do CC a partir de 30/08/2024, ambos a contar da data da efetiva desocupação do imóvel (22/01/2024), tudo conforme alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024, que possui aplicabilidade imediata.

Por força de sucumbência recíproca – mas em maior parte do autor-reconvindo – , condeno a parte ré-reconvinte ao pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 40%, e o autor-reconvindo, na proporção de 60%. Ademais, condeno a parte ré-reconvinte ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da parte autora-reconvinda, na proporção de 10% sobre o valor do excesso verificado, bem como a parte autora-reconvinda ao pagamento de honorários advocatícios em

favor do patrono da parte ré-reconvinte, na proporção de 10% do valor da condenação, tudo nos termos do art. 85, §§2º e 14 do CPC.

Inconformada, a autora-reconvinda apela a fls. 257/273. Afirma que, conforme já sedimentado por este TJSP, não basta dizer que é livre para contratar quando (i) há abusividade em contrato de adesão e (ii) a interpretação é contrária à natureza do instituto (carência) invocado. Afirma que, nos termos do artigo 4º da Lei 8.245/91, a única penalidade que a lei permite é a multa no valor de 3 (três) aluguéis, proporcionalmente ao tempo restante do contrato, no caso de rescisão antecipada. Por isso, a jurisprudência afasta a “cumulação de penalidades”, ou seja, a cumulação de qualquer exigência de valores para além da multa já prevista em Lei. Caso não seja o entendimento da Turma Julgadora, a multa deve ser cobrada de forma proporcional. Ademais, não é devida a multa de 10% e encargos moratórios desde o vencimento dos aluguéis isentos a título de carência. Diante do exposto, requer a reforma da r. sentença.

Contrarrazões a fls. 283/295.

Há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso de apelação preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente dos seus incisos II e III, ambos do Código de Processo Civil. Foram trazidos à baila os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação anulatória ajuizada por ABRÃO FILHO AGENCIAMENTO DE CÂMBIO INTERMEDIÇÃO DE EMPRÉSTIMOS E SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. em face de MASA DEZESSEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

De acordo com a narrativa da inicial, a empresa autora, em outubro de 2020, firmou contrato de locação com prazo de 60 meses, pelo valor mensal de R\$ 12.869,08. Notificou a desocupação do referido imóvel em 22/11/2023, tendo sido efetivamente desocupado o bem em 22/01/2024. Está ciente de que os aluguéis e encargos devem ser pagos até a data da efetiva desocupação, assim a respeito da penalidade de pagamento de três aluguéis proporcionais. Contudo, entende que é indevida a cobrança do valor da carência, qual seja, o de R\$ 79.905,75 pois cumpriu a maior parte do prazo contratual e é impossível a cumulação de dupla penalidade. Por tais motivos, ajuizou a presente ação.

O juízo *a quo* julgou o pedido improcedente por entender que “*ao longo dos 04 anos, a liberdade contratual prevaleceu da forma como dispõe o art. 421 do Código Civil, isto é, essa liberdade foi exercida nos limites da função social do contrato. Da mesma forma, conforme art. 421-A do supracitado código, presumem-se paritários e simétricos os contratos até a presença de elementos que justifiquem o afastamento dessa presunção*” (fls. 250).

Pois bem.

A cláusula VII-8.1 do contrato firmado entre as partes (fls. 49/60) estabelece (fls. 57):

*Poderá o LOCATÁRIO rescindir o presente contrato, desde que o faça por meio de notificação formal a LOCADORA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, e pague corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período, até a efetiva entrega das chaves. Exercida essa faculdade, o LOCATÁRIO pagará adicionalmente à LOCADORA uma **multa equivalente a 03 (três) aluguéis mensais, proporcionais ao tempo decorrido do contrato, a título de indenização por rescisão antecipada, somados aos meses concedidos em carência.** Caso o LOCATÁRIO não cumpra o período de aviso prévio estabelecido, este deverá pagar o período não cumprido, além da multa estabelecida.*

A própria sentença reconhece que a restituição dos valores referentes à carência é, na realidade, cláusula penal, valendo destacar (fls. 252):

A penalidade pelo descumprimento do contrato foi fixada pelas partes como sendo o valor de 03 aluguéis, proporcional ao período decorrido do contrato, somado ao valor de 05 aluguéis referentes ao período de carência. Em verdade, a natureza jurídica do valor desses 05 aluguéis referentes ao período de carência é de cláusula penal (multa) compensatória.

A multa compensatória é um pacto acessório que tem dupla finalidade: funciona como meio intimidativo e fixa o valor das perdas e danos. Tem duas fases, como leciona Washington de Barros Monteiro, "intimidação e ressarcimento: de um lado, como meio de pressão, reforça o vínculo, compelindo o devedor a honrar a sua palavra; de outro, como instrumento de indenização, fixa 'a priori' cifra

que o contratante terá de pagar, caso se torne inadimplente” (Curso De Direito Civil, Direito das Obrigações, 1ª parte, Editora Saraiva, São Paulo, 1990, p. 218).

Posta a questão nesses termos, verifica-se que parte do contrato foi cumprida, motivo pelo qual deve ser observado o artigo 4º da Lei 8.245/91:

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Por fim, correta a r. sentença quanto à incidência dos juros e da correção monetária (fls. 252):

Por isso, não se sujeita aos encargos moratórios a contar da data de vencimento dos aluguéis. Até porque, como se sabe, a cláusula penal compensatória não pode ser cumulada com a cláusula penal moratória. A partir da desocupação do imóvel (22/01/2024), o valor ora questionado (05 aluguéis do período de carência) deve se sujeitar à correção monetária, bem como juros legais, por se tratar de mora ex re (vide Cláusula VII-8.2 e art. 397 do CC).

Desse modo, deve ser reformada a r. sentença para que os pedidos da ação principal e da reconvenção sejam julgados procedentes em parte, a fim de condenar a empresa autora ao pagamento proporcional da multa compensatória (correspondente a três



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aluguéis mensais mais os aluguéis a título de carência), com correção monetária e juros de mora desde a data da desocupação.

Sucumbentes ambas as partes, cada uma arcará com metade das custas e despesas processuais, fixados os honorários de advogado a favor da ré em 10% sobre o valor atualizado da ação principal e favor da autora em 10% sobre o valor atualizado da reconvenção.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos acima explicitados.

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora