



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311645

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1061358-64.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes DANIELA BENZATTI ROCHA, BERENI TANCREDO ROCHA e CLESSIUS TANCREDO ROCHA, é apelado ADALTO DIAS QUEIROZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36129

Apelação Cível 1061358-64.2023.8.26.0576

Apelantes: Daniela Benzatti Rocha, Bereni Tancredo Rocha e Clessius

Tancredo Rocha

Apelado: Adalto Dias Queiroz

Comarca: São José do Rio Preto

Juiz: Paulo Sérgio Romero Vicente Rodrigues

Ação de cobrança. Contrato de locação. Débitos relativos ao não pagamento de aluguéis e encargos locatícios. Sentença que comporta parcial reforma. Impossibilidade de cumulação de multa moratória e multa compensatória no caso concreto. Fundamento da cobrança que é, apenas, a mora em relação ao pagamento de aluguéis e encargos locatícios. Hipótese em que se verifica a configuração de *bis in idem*. Multa compensatória afastada. Honorários contratuais de 15% sobre o valor da dívida que não deve prevalecer. Cláusula contratual aplicável apenas aos casos de purgação da mora. Na cobrança judicial incide somente a verba honorária arbitrada em juízo, nos termos do artigo 85, do Código de Processo Civil. Artigo 940, do Código Civil, todavia, inaplicável à espécie. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença (fls. 216/220), cujo relatório se adota, que, nos autos de ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios, julgou parcialmente procedente o mérito da demanda,

nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar os requeridos, de forma solidária, a pagar ao requerente o valor de R\$ 43.090,35.

Inconformados, apelam os corréus. Defendem, em síntese, a necessidade de reforma da sentença. Argumentam, inicialmente, que sempre tentaram resolver a questão do inadimplemento de forma amigável com o autor, por meio de celebração de acordo. Todavia, este sempre apresentou omissão e/ou recusa. Doravante, argumentam que não é possível cumular multa moratória (cláusula 5), com cláusula penal (cláusula 12). Dizem, assim, que a situação de bis in idem precisa ser afastada no caso concreto. Argumentam que a multa contratual disposta na cláusula 12 também não comporta aplicação, haja vista que haveria isenção da penalidade, no caso de desocupação após 12 meses de contrato. Subsidiariamente, pugnam pelo arbitramento de forma proporcional, haja vista que foram cumpridos 27 meses, dos 30 meses totais do contrato. Defendem, ainda, que a sentença não poderia ter cumulado o pagamento de honorários contratuais com honorários sucumbenciais, circunstância que também denota inequívoco bis in idem. Alegam que, em razão da cobrança notadamente indevida, deve ser aplicado ao caso a regra do artigo 940, do Código Civil. Pleiteiam, pois, seja dado provimento ao recurso, conforme razões aduzidas (fls. 223/240).

Houve resposta (fls. 253/262).

É o relatório.

O recurso interposto comporta parcial provimento.

De proêmio, não há que se falar em qualquer óbice ao acolhimento dos pedidos formulados, em razão das negativas do autor quanto às tentativas de autocomposição perpetradas pelos corréus. Afinal, não há como compelir a parte à celebração de acordo, ou ao recebimento dos valores perseguidos de forma diversa do que está disposto em contrato, diante do que dispõe o artigo 313, do Código Civil: “*O credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é*

devida, ainda que mais valiosa.”.

Ultrapassada tal questão, os corréus têm razão quanto à necessidade de afastamento da multa compensatória. Com efeito, verifica-se a existência de bis in idem no caso concreto.

A pretensão inicial de cobrança está alicerçada na mora dos locatários em relação aos aluguéis e encargos locatícios (impostos e despesas condominiais); na saída do imóvel sem a realização dos reparos devidos, com o pleito de restituição dos valores necessários para reparação dos danos; e, por fim, na cobrança de multa moratória, multa compensatória e honorários contratuais. Note-se: *“Logo, uma vez que houve o claro descumprimento, pelos Requeridos, das cláusulas 3, 6, e 14 do contrato de locação, que tratam, respectivamente, das obrigações quanto ao pagamento pontual do aluguel, responsabilidades pelo pagamento de impostos e taxas, manutenção do imóvel e reparos necessários, a aplicação da multa torna-se justificável, estando o seu valor cujo valor diretamente vinculado à preservação dos direitos e à integridade do contrato estabelecido entre as partes.”.* Ressalte-se, por oportuno, que o pleito relativo à restituição com valores gastos com reparos no imóvel, em razão da ausência de entrega deste em boas condições pelos autores, restou julgado improcedente, sendo que o autor não interpôs recurso.

Outrossim, conforme destacou a sentença, ainda que tenha chegado a uma conclusão passível de reforma, a cobrança da multa compensatória está relacionada à mora quanto aos aluguéis e encargos locatícios: *“No entanto, no entendimento deste Juízo, a multa eximida na Cláusula 1 diz respeito à desocupação antes do primeiro ano de locação. Contudo, a multa cobrada pelo requerente tem como fato gerador o não pagamento dos alugueis e encargos de locação (condomínio e IPTU), e não com a desocupação em si. Dessa forma, reputa-se devida também a multa prevista na Cláusula 12, no valor de R\$12.000,00, a ser acrescida de juros e correção monetária a partir da citação.”*

E, nesse contexto, restringindo-se a pretensão do autor à cobrança dos valores decorrentes da mora dos corréus, haja vista o não pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, tem-se que seria devida, apenas, a cobrança de multa moratória, inexistindo razão para a imposição de multa compensatória.

Com efeito, há entendimento pretoriano firmado neste E. Tribunal de Justiça, no sentido de que é vedada a cumulação de multa moratória e compensatória, sob pena de se incorrer em *bis in idem*, nos casos em que o locador propõe ação de cobrança fundada em um único motivo relativo à inobservância às cláusulas contratuais: a mora em relação ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios.

Isso porque, em tais hipóteses, há um único fundamento para a cobrança e incidência da multa moratória, qual seja, a mora do locatário em relação ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios. E, para tal a hipótese de impontualidade, já há a cobrança de multa moratória, razão pela qual não se poderia aplicar, simultaneamente, a multa compensatória destinada a punir infração contratual diversa do inadimplemento dos aluguéis e encargos locatícios.

Portanto, tem-se que a cláusula penal compensatória não se concebe em cenário de infração contratual consubstanciada no inadimplemento de alugueres e encargos, o qual culmina somente na incidência dos encargos moratórios respectivos, pena de caracterizar-se inaceitável *bis in idem*.

Nesse sentido:

Apelação – Locação – Imóvel comercial - Ação de cobrança de aluguel, multa contratual e contas de água e luz – Sentença de parcial procedência – Honorários e multa contratuais com incidência rejeitada – Apelo da locadora, insistindo na exigibilidade de ambos. Honorários contratuais –

Exigibilidade inadmitida – Remuneração que no caso se faz pelo arbitramento dos honorários sucumbenciais – Existência de serviço único desempenhado pelo advogado, a tornar injusto o arbitramento de dupla remuneração. Multas moratória e compensatória – Cumulação – Inadmissibilidade, circunstancialmente – Pretensão de cobrança assentada só no retardamento no pagamento dos locativos – Cumulação que implicaria verdadeiro bis in idem, impondo dupla penalidade pelo mesmo gerador. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1019264-68.2019.8.26.0309; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itupeva - Vara Única; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL – Ação de cobrança c/c reparação de danos - Acolhimento parcial – Apelação interposta pelo locatário – Responsabilidade pelos alugueres em aberto, sem prova de pagamento, restrita aos valores devidos até dezembro de 2022 - Cumulação de multa compensatória e multa moratória – Inadmissibilidade, prevalecendo somente a segunda, segundo expressa previsão no contrato - Ressarcimento de danos no imóvel – Ausência de vistoria final, com a presença ou com prévia intimação da locatária para participar do ato – valores extirpados da condenação - Prejuízo moral evidenciado, posto que a locadora teve o nome negativado em função de infração contratual cometida pelo locatário - Sentença alterada – Recurso provido,

em parte. (TJSP; Apelação Cível 1003461-54.2023.8.26.0196; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2024; Data de Registro: 21/02/2024)

Quanto aos valores requeridos a título de honorários advocatícios de 15% sobre a dívida, a sentença recorrida também comporta reparos. Isto porque o percentual pretendido pelo recorrente, definido no termo contratual, prevalece apenas para o caso de purgação da mora.

No caso em tela, em que a cobrança ocorre pela via judicial, incidem os honorários advocatícios fixados pelo juízo, calculados sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido pela parte. Entendimento em contrário ocasionaria o duplo pagamento de verbas honorárias, o que não pode ser admitido pelo Poder Judiciário. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. DESPEJO. SENTENÇA DE MÉRITO. CONDENAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PREVISÃO CONTRATUAL. FIXAÇÃO PELO JUIZ. POSSIBILIDADE. ART. 20 DO CPC. INAPLICABILIDADE DO ART. 62, II, DA LEI 8.245/91.

A regra prevista no art. 62, II, letra "d", da Lei 8.245/91 – segundo a qual, caso o contrato de locação disponha sobre honorários advocatícios, deve ser aplicado o percentual estipulado pelas partes – aplica-se exclusivamente à hipótese de purga da mora. In casu, tratando-se de sentença de mérito em ação de despejo, e na qual não houve purga da mora,

aplicável ao caso a regra geral do art. 20 do CPC, que confere ao julgador a fixação do percentual da verba de patrocínio. Recurso não conhecido.

(REsp 469.739/SP, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 18/02/2003, DJ 31/03/2003, p. 258)

AGRAVO INTERNO – RECURSO INTERPOSTO CONTRA DESPACHO PROFERIDO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO QUE NÃO CONCEDEU O EFEITO ATIVO PRETENDIDO PELOS AGRAVANTES PARA QUE NA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO FOSSEM ARBITRADOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 20% COMO PREVISTO EM CONTRATO – INVOCAM O ARTIGO 62, INCISO II ALÍNEA "D", DA LEI Nº 8.245/91. JULGADO QUE FUNDAMENTOU O INDEFERIMENTO DO EFEITO ATIVO PELO FATO DE O ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS SER TAREFA INDELEGÁVEL DO JUIZ – PERCENTUAL ESTABELECIDO EM CONTRATO QUE SOMENTE SE APLICA NA HIPÓTESE DE PURGAÇÃO DA MORA - JURISPRUDÊNCIA NESTE SENTIDO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo Regimental Cível 2110904-53.2023.8.26.0000; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/06/2023; Data de Registro: 22/06/2023)

Lado outro, inaplicável, ao caso concreto, a regra do artigo 940, do Código Civil.

No caso, a sanção para aqueles casos em que o credor pleiteia o pagamento de dívida já saldada ou exige valor superior a que lhe é devido (artigo 940 do Código Civil), pressupõe má-fé, consoante a Súmula 159 do Supremo Tribunal Federal. Na mesma linha, o C. Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que para a imposição da penalidade prevista no art. 940, do Código Civil, exige-se a efetiva propositura de uma “demanda”, ou seja, de uma ação judicial para a cobrança do valor já pago, além de má fé do suposto credor (STJ-3ª. T., Resp. 1.195.792, Min. Sidnei Beneti, j. 23.8.11, DJ 23.9.11).

Diante disso, ausente prova concreta de que houve má-fé na cobrança, ônus que cabia aos corrés, não há de se falar em aplicação da regra do artigo 940, do Código Civil. Em casos semelhantes, assim já decidiu este E. Tribunal:

Apelação. Embargos à execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Execução de valores já quitados. Pretensão de devolução/compensação em dobro. Art. 940 do Código Civil (CC). Impossibilidade. Falta de comprovação de má-fé do credor/exequente. Sentença mantida. Recurso improvido. De acordo com entendimento assentado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ), a aplicação da penalidade prevista no art. 940 do CC exige a comprovação de má-fé do credor, o que não ocorreu no caso (TJ/SP, Apelação nº 1000632-69.2023.8.26.0562, Relator: Des. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, julgado em 11/9/2023) (realces não originais).

Portanto, tem-se que o recurso interposto pelos autores comporta parcial provimento, afastando-se a cobrança de multa compensatória e, também, a cobrança de honorários contratuais.

Por fim, em face da instauração desta etapa recursal, da parcial reforma da sentença e, por fim, da sucumbência recíproca entre as partes, tem-se hipótese de redistribuição do ônus da sucumbência. Assim, diante da extensão do decaimento experimentado por cada uma destas, partilham-se as custas e despesas processuais à razão de 40% (quarenta por cento) para o autor e 60% (sessenta por cento) para os corréus. No que tange aos honorários de sucumbência devidos ao advogado do autor, restam fixados no importe equivalente a 12% (doze por cento) do valor total da condenação atualizada. Os honorários de sucumbência devidos aos advogados dos corréus são fixados em 12% (doze por cento) sobre o proveito econômico obtido atualizado, ou seja, sobre o total do valor que lograram êxito em afastar com a interposição do recurso (multa compensatória e honorários contratuais). As partes deverão observar a vedação à compensação, conforme artigo 85, §14, Código de Processo Civil.

Ante o exposto, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora