



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000318624

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005766-51.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes TOTAL PARK SERVIÇOS LTDA - ME, JULIANA MARÇAL BARRETO VINHOLIS JÁBALI e ROBERTO AUDE JABALI, é apelado FATESA/EURPEMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso, na parte conhecida, revogado o efeito suspensivo anteriormente concedido. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1005766-51.2023.8.26.0506.

Apelantes: Total Park Serviços Ltda ME, Juliana Marçal Barreto Vinholis Jábali e Roberto Aude Jabali.

Apelada: Fatesa/Eurp empreendimentos Ltda.

Ação: Despejo c.c. Rescisão de Contrato, Cobrança de Alugueis e outros encargos.

Origem: 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto.

Juíza de 1ª instância: Dra. Roberta Luchiari Villela.

Voto nº 14.895.

PROCESSUAL CIVIL. Concessão de efeito suspensivo e aplicabilidade da Lei nº 8.245/91 já enfrentadas em AI anterior, o que implica no não conhecimento dessas matérias. Interesse de agir presente. Inadimplemento que justifica o manejo da ação pela locadora. Cerceamento de defesa que não se identifica na espécie. Magistrada que expôs satisfatoriamente as razões do seu convencimento. Hipótese em que as provas materiais dispensavam o prolongamento da instrução. Princípio constitucional que impõe a razoável duração do processo. Art. 5º, LXXVIII, da CF. Julgamento antecipado que, nessas circunstâncias, é dever do Juiz, não mera faculdade. Preliminares repelidas. Recurso não conhecido em parte.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COBRANÇA. Estacionamento de veículos. Hipótese em que a locatária pretende o recebimento dos alugueis, impostos e demais encargos vencidos a partir de maio de 2022, a rescisão da locação, e a desocupação do imóvel, pena de despejo coercitivo. Réus que admitem o atraso no cumprimento das obrigações. Matéria incontroversa. Responsabilidade pelo pagamento que, neste caso, à luz das datas envolvidas, não é afastada em razão da pandemia de *COVID-19*. Prestações que venceram após o término da fase mais aguda da crise sanitária. Devedores que sequer deduziram pleito revisional ou depositaram o valor da novação que defendem vigorar. Mora que, aliada à não desocupação do imóvel, persiste mesmo após a propositura desta ação. Operação negocial da locatária que não pode se dar às expensas da locadora. Aditivos contratuais firmados no contexto da crise sanitária não implicam novação, vazia a tese de falta de outorga uxória. Regras provisórias e excepcionais que

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

reduziram o valor dos alugueis e admitiram o pagamento parcelado do débito. Art. 361 do CC. Autora que desistiu do acordo após alterações sugeridas pela parte contrária e decurso do prazo inicialmente previsto para o pagamento. Credora que não é obrigada a receber prestação diversa da que lhe é devida, ao passo que modificações na minuta original configuram nova proposta, recusada. Inteligência dos arts. 313 e 431 do CC. Recurso desprovido.

RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. Garantidores que não assinaram os aditivos contratuais. Circunstância que não os exonera da responsabilidade solidária assumida até entrega das chaves. Contrato vigente por prazo determinado (até 2029), com disposição contratual específica sobre extensão da garantia mesmo em caso de majoração de impostos, taxas e demais encargos. *Pacta sunt servanda* que afasta a Súm. 214 do STJ. Ainda que assim não fosse, além de benéficos, a majoração da multa (de 2% para 10%) não teria o condão de invalidar/tornar ineficaz a garantia originária. Acessório que não macula o principal. Inteligência do art. 174 do CC. Extinção da fiança descabida, vedada a interpretação extensiva. Inteligência dos arts. 114 e 819, 2ª parte, do CC. Recurso desprovido.

CONSECTÁRIOS DA MORA. Os honorários advocatícios previstos no contrato de locação, que não vinculam e/ou subordinam o exercício da jurisdição, incidem apenas em duas situações: a) se purgada a mora nas demandas de despejo por falta de pagamento; b) se rescindido extrajudicialmente o pacto. Multa contratual/compensatória restrita ao inadimplemento de valores, a tornar inviável a sua cumulação com a cláusula penal moratória típica. Mesma causa jurídica. Princípio do *non bis in idem*. Verbas que devem ser excluídas. Precedentes da Corte e desta Câmara. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 485/494, declarada às fls. 507, cujo relatório se adota, que julgou procedentes os pedidos para: a) declarar a rescisão do contrato; b) decretar o desejo da locatária, fixado em 30 dias o prazo para desocupação voluntária; c) condenar os réus ao pagamento dos alugueis e acessórios da locação, vencidos e não pagos indicados na

inicial até a data da efetiva liberação do imóvel, acrescidos de multa, correção monetária e juros de mora legais de 1% ao mês, calculados sobre os vencimentos de cada débito, além do ônus da sucumbência, arbitrados honorários em 15% sobre o valor devido.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) a ação de despejo é via inadequada para a solução do litígio, pois à atividade desenvolvida pela locatária – estacionamento de veículos – não se aplica a Lei do Inquilinato, conforme disposição expressa; b) a hipótese deve ser regida pelo Código Civil que enseja ação de reintegração de posse; c) falta à autora interesse de agir; d) o contrato ainda vige, já que seu termo final é 31.07.2029; e) o recurso deve ser recebido no seu duplo efeito; f) foi desrespeitada a regra processual de saneamento e organização do processo; g) os réus tem interesse em produção de prova oral *quanto ao acordo entabulado entre as partes que trouxe a novação da dívida da locatária (sic)* (fls. 518); h) houve cerceamento de defesa que implica a nulidade da sentença; i) o inadimplemento dos alugueis e débitos tributários decorreu de caso fortuito/força maior (pandemia de *COVID-19*); j) os fiadores (Roberto e Juliana) – mesmo na condição de sócios da locatária – não podem figurar no polo passivo porque não participaram dos aditivos contratuais que alteraram substancialmente o negócio (locador e percentual da multa, dentre outros); k) a anuência dos fiadores é essencial para responsabilização pela dívida; l) houve novação, já que o acordo previa o pagamento do valor de R\$ 70.000,00; m) a autora subitamente cancelou o boleto e anunciou o prosseguimento pela via judicial; n) em sinal de boa-fé foram depositados valores nos autos, com a intenção de manter a relação locatícia; o) a sócia Juliana não participa da gestão da empresa e não concedeu outorga uxória aos aditivos, a determinar a ineficácia da garantia (fls. 511/525).

Tempestiva e preparada (fls. 554/555), vieram aos autos contrarrazões (fls. 560/587).

É a síntese do necessário.

Prima facie, em relação aos pedidos de recebimento deste recurso no **duplo efeito e de inaplicabilidade da**

Lei nº 8.245/91 ao negócio em debate, deixo de conhecê-los¹, porque já **apreciados e resolvidos** – no âmbito do Agravo de Instrumento nº 2351414-90.2024.8.26.0000 – tendo sido concedido o efeito suspensivo e admitida a incidência da Lei do Inquilinato na hipótese, conforme ementa ora colacionada:

*CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. Incidente que foi iniciado antes da apreciação do pedido de excepcional efeito suspensivo em apelação oposta contra sentença proferida em ação de despejo cumulada com cobrança. Questões objeto da apelação que não podem ser conhecidas. Recurso que, em regra, quanto ao despejo, possui apenas efeito devolutivo. **Inteligência dos arts. 58, V, da Lei nº 8.245/91 e 1.012, § 1º, do CPC.** Executados que alegam existência de tratativas para pagamento do débito e novação da dívida. Despejo que configura periculum in mora reverso. Circunstâncias extraordinárias capazes de justificar a **atribuição de efeito suspensivo**. Observância do art. 1.012, § 4º, do CPC. Apelação que ainda não foi processada, o que não pode prejudicar a parte. Necessária suspensão do incidente. Quanto à cobrança, o recurso é recebido, automaticamente, no seu duplo efeito, por se tratar de capítulo diverso do desejo. Aplicabilidade do art. 1.012, caput, do CPC. Precedentes desta Corte. Incidente extinto, em parte. Recurso provido, na parte conhecida (g.n.).²*

Submetida, portanto, a relação aos ditames da Lei nº 8.245/91, irrefutável o interesse de agir da apelada, ante o não pagamento dos aluguéis pela parte contrária.

Outrossim, de cerceamento de defesa não há falar, notadamente porque a magistrada aclarou – de modo lógico³ –

¹ CPC, art. 507.

² TJSP, AI 2351414-90.2024.8.26.0000, rel. Ferreira da Cruz, j. 12.02.2025.

³ CPC, art. 371.

as razões⁴ do seu convencimento.⁵

A r. sentença, portanto, nada tem de nula, visto que atendeu – à saciedade – o comando do art. 93, IX, da CF, com clara fundamentação, descabida a alegação de nulidade por falta de saneamento e dilação probatória.

Anote-se, por oportuno, que a prova documental coligida bastava ao deslinde da *quaestio* (como adiante se verá), inútil a abertura da fase instrutória; logo, por força do princípio constitucional que impõe a razoável duração do processo⁴, era dever da MM. Juíza⁵ – e não mera faculdade⁶ – proceder à análise antecipada da pretensão.

Fixadas tais premissas, na parte conhecida, o recurso vinga parcialmente.

Em síntese, aduz a causa de pedir que *em 1º de agosto de 2019, as partes firmaram Contrato de Locação do imóvel acima mencionado, pelo prazo de 120 (cento e vinte meses) meses, iniciando-se em 1º de agosto de 2019 e a terminar em 31 de julho de 2029 (sic) (fls. 02), mas que os requeridos não cumpriram as obrigações pactuadas no tocante a regularidade de pagamentos de aluguéis, nem de IPTU no ano de 2020 e firmaram Acordo amigável com o LOCADOR, tendo este cedido em grande parte aos pedidos do LOCATÁRIO, uma vez que o país passava por uma pandemia (COVID) (sic) (fls. 03) e que:*

Após este acordo, os requeridos não vêm cumprindo com as obrigações que foram pactuadas, provocando um prejuízo considerável ao autor, mesmo em momento extinção do estado pandêmico e retorno normal das atividades no município de Ribeirão Preto, conforme se pode notoriamente verificar pela inexistência de qualquer estado de atenção, calamidade ou vedação de atividades econômicas pelos diversos segmentos (fls. 03 – g.n.).

⁴ CPC, art. 489, II.

⁵ STJ, AgRg AI 162.089-8, rel. Min. Carlos Velloso, j. 12.12.1995.

Diante disso, firme no inadimplemento⁶ dos alugueis e IPTU's **vencidos a partir de maio de 2022**, pretende a locadora: (i) a desocupação do imóvel, pena de despejo (letra “a” – fls. 12); (ii) o pagamento do débito no valor de R\$ 112.693,78, *incluindo no mesmo, os alugueis, contas de IPTU vencidos e vincendos até a data do efetivo pagamento, acrescidos de multa, juros e correção monetária, desde a data dos respectivos vencimentos (sic)* (letra “b” – fls. 12) e (iii) a rescisão do contrato de locação (letra “c”).

Apesar de os réus atribuírem à pandemia da *COVID-19* a causa pelo *atraso no cumprimento das obrigações pecuniárias em questão (sic)* (fls. 119), não contrastam que deixaram de pagar as verbas descritas na inicial; de modo que **é incontroversa a existência do débito**.⁷

Interessa que: (i) os débitos reivindicados possuem vencimentos a partir de maio de 2022 – **posteriores**, portanto, às medidas sanitárias que suspenderam as atividades presenciais de ensino –; (ii) a locatária não deduziu pleito revisional; (iii) tampouco depositou judicialmente o valor cuja novação defende vigorar (fls. 125/132) – quadro a indicar mora **mesmo após a superada a crise sanitária** e da propositura desta ação.

Aqui, vale ressaltar que, conquanto os apelantes tenham arguido *que em absoluta demonstração de boa-fé e com intuito de manter a relação locatícia, os demandados em razão da recusa da Apelada em receber os alugueis seguintes, realizou depósitos judiciais (sic)* (fls. 521); certo é que a quantia depositada nos autos está limitada a dois depósitos nos valores de R\$ 10.893,31 e 11.883,99 (fls. 387/389 e 395), a não se perder de vista que, quanto a uma terceira guia, *por algum motivo desconhecido o pagamento indicado no comprovante de fls. 105 não foi efetivado (sic)* (fls. 484).

Esses valores, **além de insuficientes para quitar a pretensão inicial**, sequer indicam a regularidade no adimplemento das prestações vencidas durante o trâmite judicial, já que o processo foi distribuído em 15.02.2023 e, ao que tudo indica, a locatária ainda não desocupou o imóvel.

⁶ Lei nº 8.245/91, art. 62, I.

⁷ CPC, art. 374, II e III.

Nessas circunstâncias, a queda no seu faturamento (fls. 182/183) e a redução da presencialidade dos alunos no segundo semestre de 2022 (fls. 123 e 377) representam riscos do seu negócio; cuja viabilidade não pode se dar às expensas da locadora.

Alumia-se, então, que o descumprimento contratual aqui versado se refere a **período subsequente à etapa mais restritiva da pandemia**, questão reconhecida pelos próprios apelantes:

Mesmo com a drástica redução de seu faturamento, a locatária arcou rigorosamente com os aluguéis cobrados nos anos de 2020 e 2021, ainda que negociados com a locadora, mas sempre com prévio diálogo a fim de manter um bom relacionamento.

Assim, Excelência, está muito claro que a Total Park se manteve em dia com suas obrigações enquanto foi possível, as consequências da pandemia do “Covid-19” impactam até os dias de hoje o faturamento do estacionamento operado pela locatária e que tais circunstâncias são de pleno conhecimento da locadora requerente, justificando-se, pois, os pontuais inadimplementos que se sucederam a partir de 2022 (sic) (fls. 124 – g.n.).

De outro lado, acerca da alegada novação da dívida, tem-se que **a mera negociação entre as partes não implica o aceite do acordo**, que deve se dar de maneira inequívoca.⁸

Nesse passo, irretorquível o silogismo adotado pelo MM. Juízo singular:

(...) embora se observe a tentativa de acordo entre as partes (fls.382/384), no qual seria pago à autora o valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), observo que não houve aceite da parte autora, vez que não houve convergência quanto às cláusulas contratuais estabelecidas, haja vista que, pelas conversas juntadas

⁸ CC, art. 361.

via Whatsapp pela própria empresa ré, houveram diversos pontos em discussão, postergando ainda mais a quitação dos aluguéis e encargos frente à autora (sic) (fls. 488/489).

Conforme se extrai do conteúdo das conversas entre as partes (fls. 127/130), **a locadora aceitou receber R\$ 70.000,00 até 23.01.2023**; mas, em razão de alterações solicitadas pelos apelantes na minuta de acordo, da indefinição dos seus termos e da prorrogação do inadimplemento **até meados do mês seguinte**, a autora desistiu da avença.

Desse modo, sendo incontroverso que a locadora flexibilizou o pagamento dos aluguéis durante a fase aguda da pandemia, impõe-se a observância de que ela não pode ser compelida a aceitar prestação diversa da que lhe é devida.⁹

Assim, uma vez que a *aceitação fora do prazo, com adições, restrições, ou modificações*¹⁰ implica **nova proposta** e que esta foi recusada pela locatária, não há falar em novação.

No que tange à responsabilidade dos fiadores pelo débito perseguido, melhor sorte não assiste aos apelantes.

Acerca das ditas alterações contratuais (fls. 112/113), no que aqui interessa e em comparação com o que ficou estabelecido em **01.08.2019** (fls. 17/20), resume-se que, em **24.09.2020** (fls. 23/28) houve substituição do locador pela autora (cláusula 1ª – fls. 23) e incremento dos encargos moratórios (cláusula 18ª – fls. 24); em **22.12.2020**, em razão dos efeitos da pandemia, a locatária confessou débito acumulado, comprometeu-se a quitá-lo, e a locadora concedeu desconto no valor dos aluguéis até fevereiro de 2021, quando retornaria a R\$ 9.000,00 – quantia originariamente pactuada –, além de suspender a cobrança de multa por descumprimento contratual enquanto vigente o acordo (fls. 29/33).

⁹ CC, art. 313.

¹⁰ CC, art. 431.

Outrossim, em **23.09.2021** (fls. 157/167), foi feito novo acordo, com a confissão de débitos pela locatária, concessão de desconto no pagamento das prestações pela locadora que retornariam a R\$ 9.000,00 em fevereiro de 2022 (cláusula 3ª – fls. 158), a partir de quando também seria aplicada multa de 10% por atraso; já em **23.01.2023**, o que se tem é a minuta para pagamento dos débitos aqui cobrados que, como se viu, **não se aperfeiçoou**, tratando-se de mera negociação (fls. 378/380 e 382/384).

Logo, se as prestações pleiteadas pela autora são posteriores maio de 2022 (fls. 05/06), não interferem na hipótese os instrumentos firmados em **22.12.2020** e **23.09.2021** (fls. 29/33 e 157/167), visto que tinham a finalidade específica de regular a relação durante a pandemia da COVID-19, aplicáveis, portanto, aos débitos de 2020 a janeiro de 2022.

Ante o caráter excepcional e provisório dos seus termos, e porque estipularam balizas mais benéficas (descontos e parcelamentos) do que o contrato original (fls. 17/20), não tem esses aditivos (fls. 29/33 e 157/167) o condão de exonerar os fiadores.

O que pode gerar certa dúvida é o *terceiro aditamento ao instrumento particular de locação de imóvel para fins não residenciais*, de **24.09.2020** (fls. 23/28) ao estabelecer que:

CLÁUSULA 18ª: *Havendo atraso no pagamento do(s) aluguel(eis), será cobrada multa de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) pro rata die e correção monetária devidos a partir do dia do vencimento, sendo que, ocorrendo atraso do pagamento superior a 30 (trinta) dias, a dívida será encaminhada à escritório terceirizado e serão cobrados e devidos honorários de cobrança extrajudicial ou judicial no percentual de 20% (vinte por cento), calculados sobre o total das quantias em débito monetariamente corrigidas, acrescidas dos juros da mora e da multa (sic) (fls. 24 – g.n.).*

No contrato originário (fls. 17/20), as partes convencionaram que *o não pagamento do aluguel e seus encargos até*

o dia dos vencimentos, importará na multa de 2% (dois por cento) sobre o total, independentemente dos honorários de advogado que o Locador contratar para o recebimento do seu crédito, além dos juros da mora de 0,1% (um por cento) ao mês, correção monetária, com base nos índices oficiais e as penalidades legais e contratuais aplicáveis (sic) (cláusula 18ª – fls. 19).

Tem-se, portanto, que o aditivo de **24.09.2020** – assinado apenas por Roberto Jabali na condição de representante da locatária (fls. 28) – **aumentou a multa de 2% para 10%**, em caso de atraso no pagamento, e **agregou ao débito a despesa com honorários no patamar de 20%**, em caso de cobrança judicial ou extrajudicial.

Superada a questão da novação, impõe-se apurar se a falta de assinatura dos fiadores nos aditivos contratuais implica na exoneração da fiança.

Pois bem.

Em razão da natureza jurídica do vínculo obrigacional outrora celebrado (fls. 17/20), se o prazo de vigência contratual não escoou (cláusula 2ª – fls. 17) e os apelantes assumiram a responsabilidade solidária na forma da infratranscrita cláusula 19ª, pouco importam as alterações contratuais que sucederam o contrato original.

*Cláusula 19ª – Assinam também este contrato solidariamente com a locatária como FIADORES e PRINCIPAL PAGADORES, por todas as obrigações e responsabilidades aqui exaradas, **Roberto Aude Jabali (...)** e **Juliana Marçal Barreto Vinholis Jabali (...)**, responsabilidade que se estende à majoração de impostos, taxas e demais encargos, enquanto perdurar a locação, até a entrega real e efetiva do imóvel locado. Declara, igualmente, o fiador que **desiste expressamente da faculdade de exoneração** prevista no artigo 835 do Código Civil e os benefícios dos artigos: artigo 827 e seu § único, e o 838 com seus incisos do Código Civil. Declara ainda o fiador que **não se eximirá de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a***

ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se dessa forma, contrato por prazo indeterminado (sic) (fls. 19 – g.n.).

Ainda que a majoração da multa moratória (de 2% para 10%) pudesse fundamentar a aplicação da Súm. 214 do STJ – e, *in casu*, não justifica porque os fiadores expressamente admitiram a continuidade da garantia na hipótese da *majoração de impostos, taxas e demais encargos (sic)* – a solução não seria a exoneração da fiança; mas tão somente a aplicação do percentual originariamente estabelecido em relação a eles (2%), afinal, a invalidade e/ou ineficácia das obrigações acessórias não induzem as da obrigação principal.¹¹

Tratando-se de relação privada, nesse ponto prevalecem o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual¹², em respeito ao princípio da obrigatoriedade observância das disposições contratuais (*pacta sunt servanda*).

Incólume, portanto, a responsabilidade dos fiadores já que o aditivo, por si só, não é capaz de extinguir a fiança, ausente uma nova contratação e/ou moratória¹³, no sentido técnico específico, vedada a interpretação extensiva¹⁴, sendo inaplicável ao caso em tela a Súm. 214 do STJ, tal qual há tempos vem afirmando a jurisprudência do intérprete soberano da legislação federal.¹⁵

Há de sobressair, portanto, a gama de obrigações garantida, irrelevante – também por isso – a problemática da outorga uxória.

Além da moratória, o contrato original instituiu multa equivalente a 3 (três) valores locatícios vigentes, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato (sic) (cláusula 17ª – fls. 19) que, à míngua de disposição específica, foi mantida pelo seu aditivo (cláusula 3.1 – fls. 24).

¹¹ CC, art. 184.

¹² CC, art. 421, parágrafo único.

¹³ CC, art. 838, I.

¹⁴ CC, arts. 114 c.c. 819, 2ª parte.

¹⁵ STJ, AREsp 994.024/RS, j. 06.02.2017; AgRg no Ag 1.402.075/PR, j. 10.11.2016; AREsp 805.456/PR, j. 27.09.2016; REsp 1.278.280/MG, j. 23.06.2016 (todos da relatoria do Min. Marco Buzzi); REsp 935.350/SP, rel. Min. Nilson Naves, j. 01.02.2008.

Nesse aspecto, e também a respeito dos honorários de 20% (cláusula 18ª – fls. 24), a r. sentença merece reparo.

Não obstante a MM. Juíza singular tenha considerado as alegações de ilegalidade na cumulação das multas (moratória e penal) e o afastamento dos honorários contratuais – arguidas pela defesa (itens 7 e 8 – fls. 134/137) – não acolheu os pedidos dos réus, *porquanto muito embora haja previsão em cláusula contratual para sua cobranças (vide cláusula 17ª - fls.17/20), em verdade, tais valores não se encontram na planilha de cálculos apresentada (fls.417/428) (sic) (fls. 493).*

Porém, independente da planilha que guarnece a inicial, a questão deve ser enfrentada a fim de evitar eventual prolongamento da discussão em sede de cumprimento de sentença.

Tem-se que as duas multas previstas (moratória e contratual, esta **compensatória**), são cumuláveis apenas se geradas por causas distintas¹⁶, de maneira que **aqui não podem coexistir**, pena de *bis in idem*.

É dizer: sem prova segura de infração contratual diversa da mera inadimplência, ou seja, num ambiente restrito à mora dos encargos locatícios, tão só uma cláusula penal, a específica, deve incidir.

*Inviável a cumulação de multas moratória e compensatória no contrato de locação, figurando verdadeiro bis in idem, tendo ambas a finalidade de modular condutas e fazer com que o devedor cumpra sua obrigação na data aprezada, punindo o inadimplente. Afastamento de uma das multas.*¹⁷

LOCAÇÃO – despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança – Multa moratória

¹⁶ TJSP, AC 1000252-21.2015.8.26.0564, rel. Claudio Hamilton, j. 21.07.2016.

¹⁷ TJSP, AC 1043380-65.2014.8.26.0002, rel. Maria Lúcia Pizzotti, j. 24.02.2016.

*livremente pactuada entre as partes é devida – Cláusula penal e multa moratória – Cobrança 'bis in idem' – Cláusula penal afastada – Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.*¹⁸

*Ação de despejo por falta de pagamento c.c cobrança de alugueres e encargos locatícios. A multa compensatória não é devida na hipótese de inadimplemento de aluguel e encargos, já que tal infração é sancionada com a multa moratória, que incidiu sobre os valores cobrados pelo locador.*¹⁹

Na mesma linha a jurisprudência desta Colenda 28 Câmara: TJSP, AC 1039784-60.2020.8.26.0100, rel. Cesar Lacerda, j. 21.06.2021; AI 2143622-74.2021.8.26.0000, rel. Cesar Lacerda, j. 16.07.2021; AC 1005454-90.2017.8.26.0084, rel. Sérgio Alfieri, j. 11.05.2021; AC 1037906-79.2015.8.26.0002, rel. Dimas Rubens Fonseca, j. 25.10.2019.

Interessa, ainda, que os honorários contratuais, tenham eles o percentual que tiverem, devem respeitar a disciplina legal, que define ser devida a verba nas *ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação e na hipótese de pagamento do débito atualizado.*²⁰

Em casos análogos, dessa forma decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

Excesso de execução. Inclusão dos honorários contratuais na planilha de débito. Não cabimento. Honorários que somente seriam exigíveis na hipótese de purgação da mora. Dicção do art. 62, II, alínea "d", da Lei nº 8.245/91. Inaplicabilidade ao processo de execução. Impossibilidade de cumulação dos honorários convencionais com os honorários de 10%

¹⁸ TJSP, AC 0056404-51.2012.8.26.0002, rel. Sá Moreira de Oliveira, j. 14.09.2015.

¹⁹ TJSP, AC 0007041-70.2011.8.26.0248, rel. Gomes Varjão, j. 12.08.2015.

²⁰ Lei nº 8.245/91, art. 62, II, “d”.

arbitrados pelo juízo a quo no início da execução, nos termos do artigo 827, caput, do CPC. Planilha de cálculos que deve ser retificada pelo exequente para excluir os honorários advocatícios de 20%. Sentença reforma, com modificação dos critérios de distribuição do ônus da sucumbência. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.²¹

RECURSO DA EMBARGADA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Inadmissibilidade da prefixação de honorários sucumbenciais em contrato. Prevalência da regra do art. 827 do CPC/15. A Lei nº 8.245/1991 admite a exigência de honorários contratuais apenas quando da purgação da mora após a citação em ação de despejo, o que não se coaduna com a hipótese dos autos.²²

HONORÁRIOS CONTRATUAIS – Inclusão no montante executado – Impossibilidade – Locadora que pretende transferir aos locatários o ônus do pagamento dos advogados contratados para a execução judicial da dívida – Impossibilidade – Desvirtuamento da natureza dos honorários advocatícios, os assemelhando a uma punição do devedor – Ademais, parte que, inexitosa na esfera judicial, deverá arcar com as verbas de sucumbência, sendo abusiva a transferência, ao devedor, da obrigação de suportar os honorários convencionais – Precedentes.²³

Vale a lembrança que, uma vez judicializado o conflito, pena de nítida violação ao princípio do *non bis in idem*, os honorários contratuais – próprios à purgação da mora – não vinculam e/ou subordinam o exercício da jurisdição.²⁴

²¹ TJSP, AC 1000620-44.2021.8.26.0362, rel. Carmen Lucia da Silva, j. 14.09.2021.

²² TJSP, AC 1008736-38.2020.8.26.0309, rel. Rosangela Telles, j. 13.04.2022.

²³ TJSP, AC 1053917-13.2020.8.26.0002, rel. Luis Fernando Nishi, j. 17.01.2022.

²⁴ TJSP, AC 1002546-02.2015.8.26.0514, rel. Fabio Tabosa, j. 26.03.2020; AC 0910683-91.2012.8.26.0506, rel. Carlos Dias Motta, j. 06.06.2018; AC 0010239-43.2012.8.26.0099, rel. Carlos Dias Motta, j. 18.04.2018; AC 1118727-33.2016.8.26.0100, rel. Arantes Theodoro, j. 16.04.2018.

Logo, afasta-se a cobrança da multa compensatória (constante na cláusula 17ª – fls. 19) e dos honorários advocatícios contratuais de 20% (cláusula 18ª – fls. 24).

À luz do adágio *dies interpellat pro homine*, já que o inadimplemento de obrigação positiva e líquida no seu termo constitui de pleno direito em mora o devedor (*ex re*)²⁵; a correção monetária e os seus juros (1% a.m. cláusula 18ª de fls. 19) incidem mesmo desde os seus vencimentos, como abordado na origem (fls. 494).

No mais, vale a lembrança que ao Poder Judiciário não compete responder a questionário dos litigantes²⁶, ou seja, *o juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos.*²⁷

Por sua vez, a sucumbência reconhecida pela r. sentença também não merece reparos, pois o decaimento da autora – de modo efetivo – foi mínimo²⁸; assim, remanesce o polo passivo a arcar com os ônus de sucumbência fixados na sentença.

Ex positis, pelo meu voto, na parte conhecida, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, REVOGADO o efeito suspensivo anteriormente concedido.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual²⁹, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

²⁵ CC, art. 397.

²⁶ STJ, AgRg no AREsp 180.224/RJ, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 16.10.2012.

²⁷ JTJ 259/14.

²⁸ CPC, art. 86, par. ún.

²⁹ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.