



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321700

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004538-72.2023.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante RENAN LUCAS CARDOSO CARNIER, é apelado FELIPE TSUBOTA ROQUE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº : 10.705
APELAÇÃO Nº : 1004538-72.2023.8.26.0625
COMARCA : TAUBATÉ
APELANTE : RENAN LUCAS CARDOSO CARNIER
APELADO : FELIPE TSUBOTA ROQUE
JUIZ(A) : JOSÉ CLAUDIO ABRAHÃO ROSA

APELAÇÃO. Locação imobiliária. Ação de cobrança julgada parcialmente procedente. Condenação ao pagamento de débitos condominiais, contas de consumo, cláusula penal e honorários contratuais. Recurso do réu. Impugnação das taxas condominiais e despesas que não foi feita em condenação. Confissão ficta. Art. 341 do Código de Processo Civil. Inovação recursal vedada. Art. 1.014 do CPC. Multa contratual aplicável. Rescisão antecipada do contrato por imposição de medida cautelar penal. Responsabilidade do locatário. Honorários contratuais indevidos. Impossibilidade de cumulação com honorários sucumbenciais. Bis in idem configurado. Precedentes desta Corte. Sucumbência mantida nos termos da sentença. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **RENAN LUCAS CARDOSO CARNIER** contra a r. sentença de fls. 140/143, que julgou parcialmente procedente a ação de cobrança ajuizada por **FELIPE TSUBOTA ROQUE**, para condená-lo ao pagamento de R\$ 11.671,41, a ser compensado com a caução da garantia de R\$ 3.000,00.

Sustenta o recorrente (fls. 154/163) que não há nos autos prova de que as taxas condominiais de 10/10/2022 a 31/01/2023 não foram pagas pelo apelante, tampouco que o apelado as pagou. Também não foi juntado um único comprovante de débitos de água, luz ou gás do imóvel no período de 10/10/2022 a 30/01/2023. Entende que a multa contratual é inaplicável, pois o afastamento do imóvel decorreu de medida cautelar penal, que exclui sua culpa. O pagamento de honorários contratuais é indevido e representa *bis in idem*.

Pelo que expõe, pede a reforma parcial da r. sentença, nos termos acima delineados.

Contrarrazões a fls. 167/185.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Em sua contestação, o apelante não impugnou a alegação autoral de inadimplemento das taxas condominiais e contas do consumo. A ausência de impugnação específica induz à confissão ficta, nos termos do art. 341 do Código de Processo Civil.

A impugnação apresentada em apelação representa inovação recursal, vedada pelo art. 1.014 do Código de Processo Civil e, de todo, incompatível com o devido processo legal. Deve, portanto, ser rejeitada. Consequentemente, prevalece a condenação ao pagamento das taxas condominiais e contas de consumo.

A multa contratual é aplicável. Em primeiro lugar, porque as violações contratuais foram muitas e não apenas a rescisão prematura. Em segundo lugar, mesmo a saída antecipada do imóvel justifica a cobrança dessa multa. A imposição de medida cautelar de natureza criminal ao apelante é fato de sua exclusiva responsabilidade e não exclui a sua condição de locatário, tampouco a aplicabilidade das sanções pela rescisão do contrato. Não se trata de caso fortuito ou força maior, mas de consequência da própria conduta do recorrente.

Os honorários contratuais, por sua vez, devem ser afastados. Respeitados os fundamentos adotados pelo D. Juízo *a quo* e os argumentos do apelado, o entendimento que prevalece nesta Colenda Câmara é de que a cobrança de honorários contratuais

representa *bis in idem* e não pode ser cumulada com a condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais. Ademais, os honorários contratuais pactuados pelas partes não vinculam o Juízo. Em casos análogos, assim decidiu esta Corte:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Sentença julgou parcialmente procedente a ação. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. Inconformismo da parte ré. Acolhimento. Impossibilidade de cumulação da multa moratória por atraso no pagamento dos aluguéis com a multa compensatória, por configurar dupla penalidade sobre o mesmo fato ("bis in idem"). Afastamento de honorários contratuais previstos no contrato de locação. Honorários previstos no contrato que se destinam apenas à purgação da mora. Inteligência do artigo 62, inciso II da Lei nº 8.245/1991. Precedentes desta Colenda Câmara. Sentença reformada nesta parte. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1004967-80.2022.8.26.0073; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Avaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024)

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. RESPEITÁVEL SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM PARTE. DECLARAÇÃO DE DESPEJO COERCITIVO; RESCISÃO CONTRATUAL; E, CONDENAÇÃO DO LOCATÁRIO/APELANTE AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS; AFASTADA A COBRANÇA DE HONORÁRIOS CONTRATUAIS. INCONFORMISMO DO REQUERIDO. BUSCA A CONCESSÃO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA; E O RECONHECIMENTO DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA PARA DIVIDIR A RESPONSABILIDADE SOBRE O PAGAMENTO DE CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. OS DOCUMENTOS EXIBIDOS DEMONSTRAM A HIPOSSUFICIÊNCIA DE RECURSOS PARA SUPORTAR O PAGAMENTO DOS ENCARGOS PROCESSUAIS E AUTORIZAM O DEFERIMENTO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA AO

APELANTE. ENCARGOS SUCUMBENCIAIS. RESPONSABILIDADE DA REQUERIDA/APELANTE POR TER SIDO VENCIDA NA MAIOR PARTE DOS PEDIDOS. AFASTAMENTO DA COBRANÇA DE HONORÁRIOS CONTRATUAIS QUE DENOTA SUCUMBÊNCIA MÍNIMA (ARTIGO 86, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). APELANTE VENCIDA EM DOIS PEDIDOS (DESPEJO E RESCISÃO CONTRATUAL) E PARTE DO TERCEIRO PEDIDO (COBRANÇA). APELADA VENCIDA APENAS EM PARTE DO PEDIDO DE COBRANÇA EM RAZÃO DO AFASTAMENTO DOS HONORÁRIOS CONTRATUAIS. RECURSO PROVIDO APENAS PARA CONCESSÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. (TJSP; Apelação Cível 1014440-28.2022.8.26.0223; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 27/02/2024)

*AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Contrato

de locação. Imóvel residencial. Locadora que reclama os aluguéis e IPTU vencidos no período de fevereiro a março de 2018, na soma de R\$ 766,74, e o rateio condominial vencido no período de dezembro de 2017 a março de 2018, na soma de R\$ 1.375,00. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO da autora, que alega omissão na sentença quanto à multa contratual e quanto aos alugueis e encargos vencidos após o período indicado até a entrega das chaves ou a imissão na posse do imóvel, além de ter sido arbitrada a honorária sem observância da cláusula contratual correspondente. EXAME: Sentença "citra petita" em relação aos aluguéis vencidos até a desocupação do imóvel e em relação à multa de três (3) aluguéis prevista na cláusula 9ª e aos honorários contratuais. Anulação parcial da sentença, com o julgamento imediato pelo mérito, conforme o artigo 1.013, §3º, inciso III, do Código de Processo Civil ("causa madura"). Caso que comporta o decreto de parcial procedência, com a condenação do requerido ao pagamento dos aluguéis vencidos até a desocupação do imóvel. Multa compensatória de três (3) aluguéis que não deve prevalecer, por indevida cumulação com multa moratória, que

configuraria dupla penalidade pelo mesmo fato da falta de pagamento ("bis in idem"). Honorários contratuais previstos no ajuste locatício, com fixação em vinte por cento (20%) sobre o valor do débito, que não vinculam o Juízo, tendo em vista a disciplina do artigo 85 do Código de Processo Civil. Sentença parcialmente anulada, com o julgamento de parcial procedência pelo mérito. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

(TJSP; Apelação Cível
1011580-20.2018.8.26.0506; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/06/2020; Data de Registro: 17/06/2020)

Tendo em vista a pequena modificação na disciplina da sucumbência, mantenho-as nos termos corretamente fixados na r. sentença.

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

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO
Relatora