



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321713

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004851-07.2023.8.26.0084, da Comarca de Campinas, em que é apelante KURUJAO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, são apelados GILBERTO CORO e MARIA DE LOURDES SMANIOTTO CORO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. 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) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 33.458
APELAÇÃO N°: 1004851-07.2023.8.26.0084
COMARCA : CAMPINAS - VILA MIMOSA — 1ª VARA
APELANTE : KURUJÃO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.
APELADO : GILBERTO CORO
JUÍZA : VIVIANI DOURADO BERTON CHAVES

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Contrato de locação de bem imóvel comercial. Locador demandante que alega inadimplência dos locatários demandados a partir da prestação vencida em maio de 2023. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO da locatária requerida, que insiste na improcedência da Ação, tendo em vista a purgação da mora, com a exclusão da multa compensatória. EXAME: Prova dos autos que demonstra a relação locatícia que vincula as partes e a falta de pagamento dos aluguéis e encargos objeto da cobrança. Ônus de provar o pagamento dos aluguéis que é da locatária. Empresa demandada que purgou a mora tão logo citada para a Ação, com exceção da quantia cobrada a título de multa compensatória. 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"). Empresa demandada que firmou o contrato de seguro referente ao imóvel locado, não se havendo falar em descumprimento contratual no tocante. Ausência de exibição das Matrículas dos imóveis de propriedade dos fiadores que tampouco configura inadimplemento contratual da locatária, notadamente ante a inexistência dessa obrigação no contrato. Aplicação da sucumbência recíproca, arcando as partes com as custas e despesas processuais que deram causa, além da verba honorária devida pela Empresa demandada ao Patrono do autor arbitrada em dez por cento sobre o valor do débito locatício, arbitrada a verba honorária devida pelo autor ao Patrono da Empresa demandada em dez por cento (10%) sobre a diferença entre o valor da causa e o valor do débito, "ex vi" dos artigos 85, §2º, e 86, "caput", ambos do Código de Processo Civil. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Ação de Despejo por Falta de

Pagamento c.c. Cobrança ajuizada pelo apelado contra a apelante, alegando que “... terem firmado contrato de locação comercial com os réus, com início em 05/08/2015 e término em 04/08/2025. Sustentam, ainda, terem firmado um termo aditivo ao contrato em 23/11/2021, no qual foram substituídos os locatários e fiadores, ocasião em que as partes ratificaram todas as cláusulas do contrato original. Afirmam, no entanto, que em maio de 2023 o locatário deixou de pagar o aluguel e acessórios. Requerem o despejo liminar, bem como a condenação dos réus a pagarem os aluguéis e acessórios de maio e junho de 2023. Além disso, pleiteiam a condenação dos réus ao pagamento da multa pelo descumprimento, prevista na cláusula 18ª do contrato, no valor de R\$ 38.212,05”, conforme relatado na fl. 364.

A MMª. Juíza “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “... julgo *PROCEDENTE* o pedido inicial parar rescindir o contrato locatício estabelecido entre as partes, e determinar a desocupação do imóvel no prazo de 15 dias, bem como para condenar os réus a pagarem a multa contratual de R\$ 25.474,70, bem como os aluguéis e outros encargos vencidos e não quitados ao longo da demanda. Sucumbentes, arcarão os réus com custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da condenação, observado, se o caso, o previsto no art. 98, §3º, do Código de Processo Civil. Intimem-se os requeridos para pagarem as custas, e despesas processuais antes de arquivar os autos. Após a quitação, arquivem-se os autos.” (“sic”, fl. 366).

Inconformada, apela a Empresa demandada,

insistindo na improcedência da Ação, tendo em vista a purgação da moral, com a exclusão da multa compensatória, que entende indevida (fls. 372/387).

Anotado o Recurso (fl. 397), o apelado apresentou contrarrazões (fls. 400/409).

É o relatório, adotado o de fl. 364.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade recursal no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil de 2015).

Embora o entendimento da MM^a. Juíza “*a quo*”, a r. sentença apelada deve ser reformada.

Ao que se colhe dos autos, os autores, na condição de locadores, firmaram contrato de locação de imóvel não residencial com Cláudio Matarazzo Júnior e Cléber Matarazzo, na condição de locatários, no dia 05 de agosto de 2015, pelo prazo de cento e vinte (120) meses, com término no dia 05 de agosto de 2025 (fls. 31/41). Após, os autores firmaram o Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação, no dia 23 de novembro de 2021, com a substituição dos locatários pela Empresa Kurujão Administradora de Bens Ltda., ora apelante, além da substituição dos fiadores (fls. 42/47). Contudo, a Empresa locatária deixou de pagar os aluguéis mensais a

partir daquele vencido em maio de 2023, daí a Ação.

A Empresa demandada foi citada pessoalmente, por Oficial de Justiça, para purgar a mora, sob pena de desocupação do imóvel (fl. 91), razão pela qual apresentou Contestação com a comprovação do depósito judicial da quantia de R\$ 65.423,08, excluído valor cobrado a título de multa compensatória (fls. 94/100 e 120).

As partes divergem quanto à possibilidade de cobrança dos encargos da locação, em especial quanto à cumulação da multa compensatória e moratória, além da ausência de contratação do seguro referente ao imóvel locado.

No caso, com razão a locatária demandada, ora apelante, no que tange à incidência da multa “*rescisória*”. É que a rescisão em causa decorreu do inadimplemento da requerida, situação essa que já é penalizada com a incidência de multa moratória, devidamente contabilizada no cálculo do depósito judicial efetuado pela ré (fl. 96).

Ressalta-se que a pretendida cumulação da multa compensatória com a multa moratória configura dupla penalidade pelo mesmo fato (“*bis in idem*”), qual seja, o inadimplemento de locativo mensal e encargos.

Não há, demais, comprovação por parte do locador a respeito de eventuais infrações contratuais cometidas pela

locatária além do inadimplemento que implicam o despejo.

Embora a necessidade de contratação de seguro referente ao imóvel locado, ressalta-se que a Empresa demandada comprovou a regular contratação da Apólice de Seguro no caso (fls. 270 e 352/355). E, em que pese tenha sido mencionada na Inicial a ausência de apresentação das Matrículas dos imóveis indicados pelos fiadores, para fins de comprovação da capacidade financeira, não há essa obrigação no contrato, observando-se demais que o locador denunciou o contrato em razão do inadimplemento dos locativos mensais, inexistindo qualquer alegação quanto à necessidade de substituição ou complementação da garantia fidejussória.

Assim, era mesmo de rigor o reconhecimento da inexigibilidade da multa compensatória, com o consequente reconhecimento da purgação da mora pela Empresa demandada.

Por fim, considerando a purgação da mora após o ajuizamento da Ação, tem-se que o caso comporta a aplicação da sucumbência recíproca, devendo as partes arcar com as custas e despesas processuais que deram causa e com os honorários advocatícios sucumbenciais, arbitrada a verba honorária devida pela Empresa demandada ao Patrono do autor em dez por cento sobre o valor do débito locatício, e arbitrada a verba honorária devida pelo autor ao Patrono da Empresa demandada em dez por cento (10%) sobre a diferença entre o valor da causa e o valor do débito, “*ex vi*” dos artigos 85, §2º, e 86, “caput”, ambos do Código de Processo Civil.

Resta o acolhimento do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1001950-64.2021.8.26.0366

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Paulo Ayrosa

Comarca: Mongaguá

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 13/07/2022

Data de publicação: 13/07/2022

Ementa: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA – PROCEDÊNCIA PARCIAL – INCONFORMISMO DO AUTOR - MULTA COMPENSATÓRIA INDEVIDA, EIS QUE EXISTENTE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA - HONORÁRIOS CONTRATUAIS – AFASTAMENTO - SENTENÇA MANTIDA- RECURSO NÃO PROVIDO. **I - A cumulação de multa compensatória e moratória é inadmissível nas hipóteses em que incidem sobre o mesmo fato gerador, acarretando bis in idem. Outra não é a situação dos autos, em que ambas as multas são aplicadas em decorrência da inadimplência do locatário; II - Apenas no caso de deferir a purga da mora, nas ações de despejo por falta de pagamento, é que o juiz arbitrará os honorários advocatícios de acordo com o estipulado no contrato de locação, salvo abuso de direito. Assim, era de rigor o afastamento do pleito autoral voltado ao recebimento do valor correspondente aos honorários advocatícios contratuais, devendo haver apenas arbitramento de honorários advocatícios sucumbenciais na hipótese, os quais somente ao juiz cabe fixar.**

1022900-06.2023.8.26.0405

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Vianna Cotrim

Comarca: Osasco

Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 07/03/2024

Data de publicação: 07/03/2024

Ementa: em>Locação de imóvel comercial - Cobrança - **Impossibilidade de cumulação da multa moratória e compensatória com respaldo no mesmo fato gerador, sob pena de restar configurado "bis in idem"** - Correção monetária incidente sobre o valor do débito a ser computada desde a desocupação do bem - Juros moratórios mantidos a contar da citação - Honorários advocatícios convencionais indevidos em caso de condenação judicial - Recurso provido em parte.

1011331-40.2020.8.26.0008

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Luis Fernando Nishi

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 15/02/2022

Data de publicação: 15/02/2022

Ementa: APELAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMOVEIS - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA – Inadimplência demonstrada – Procedência mantida. MULTA MORATÓRIA CONTRATUAL – Redução – Descabimento - Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor às relações

*locatícias – Cláusula Penal fixada livremente em contrato – Ofensa ao ato jurídico perfeito – Aplicabilidade do princípio "pacta sunt servanda". HONORÁRIOS CONTRATUAIS – Sentença que reconheceu a impossibilidade de prévia estipulação dos honorários pelas partes, determinando que prevaleçam os honorários sucumbenciais, no entanto, deixou de determinar a exclusão dos honorários contratuais do cálculo apresentado pelo autor – Recurso que deve ser provido para tal fim. JUROS COMPENSATÓRIOS – Ausência de previsão contratual para a cobrança – Contrato que já previu a incidência de juros moratórios – Exclusão de rigor. CUMULAÇÃO DE MULTA, JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA – POSSIBILIDADE. Encargos moratórios de naturezas e finalidades distintas, não havendo que se falar em bis in idem. **CUMULAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA – IMPOSSIBILIDADE** – Havendo previsão contratual de incidência de encargos moratórios sobre a obrigação, é indevida a incidência de multa compensatória pela rescisão do contrato, ocorrida exclusivamente em razão do inadimplemento dos locativos – Existência de penalidade específica para a mora que afasta a possibilidade de incidência da cláusula penal, que deve ser excluída da condenação - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para julgar-se improcedente a Ação de Despejo, arcando as partes, pela sucumbência recíproca, com as custas e despesas processuais que deram causa, arbitrada a verba honorária devida pela Empresa demandada ao Patrono do autor em dez por cento sobre o valor do débito locatício, e arbitrada a verba honorária devida pelo autor ao Patrono da Empresa demandada em dez por cento (10%) sobre a diferença entre o valor da causa e o valor do débito, “*ex vi*” dos artigos 85, §2º, e 86, “caput”, ambos do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora