



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325796

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002601-33.2022.8.26.0408, da Comarca de Ourinhos, em que é apelante SOUZA MELLA EMPREENDIMENTOS LTDA., é apelada AIMEE RAMOS DE MELO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso, com observação, VU**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002601-33.2022.8.26.0408
Apelante: Souza Mella Empreendimentos Ltda
Apelada: Aimee Ramos de Melo
TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado
(Voto nº SMO 50113)

LOCAÇÃO – Cláusula penal e multa moratória – Mesmo fato gerador – Caracterização do “bis in idem” – Dupla cobrança vedada – Vedado o reformatio in pejus – Necessidade de apuração na fase executiva a respeito da diferença entre a multa compensatória adotada pelo MM. Juízo e a multa por inadimplência também pretendida pela autora, prevalecendo a que for maior – Sentença parcialmente reformada apenas nessa parte.

Multa – Aplicação do art. 413 do Código Civil – Desproporção – Hipótese para redução da multa, visando o reequilíbrio contratual – Juros de mora – Art. 1º do Decreto 22.626/33 (Lei de Usura) que proíbe estipulação, em quaisquer contratos, de taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal a qual, de acordo com os arts. 406 do Código Civil e 161, § 1º do Código Tributário Nacional, é de 1% ao mês – Nula a cláusula contratual que pactua juros de 3% ao mês – Incidência da taxa legal.

Correção monetária – Juros de 1% (um por cento) ao mês até 27.8.2024 – Depois, ou seja, a partir de 28.8.2024, aplicação da taxa legal correspondente à taxa SELIC, deduzido o índice de atualização monetária – Inteligência da redada dada ao art. 406, § 1º, do Código Civil pela Lei nº 14.905/2024.

Apelação parcialmente provida, com observação.

Trata-se de apelação interposta por SOUZA MELLA EMPREENDIMENTOS LTDA (fls. 105/111) contra a r. sentença de fls. 98/102, proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de

Ourinhos, Dr. Nacoul Badoui Sahyoun, que julgou parcialmente procedente a ação de cobrança movida em face de AIMEE RAMOS DE MELO, para condenar a ré ao pagamento dos aluguéis e encargos em atraso, corrigidos monetariamente desde o vencimento e acrescidos com juros de mora de 1% ao mês desde o vencimento para os aluguéis e do desembolso para os encargos. Foi ainda a ré condenada ao pagamento da multa contratual, reduzida para 2%, nos termos do artigo 413 do Código Civil, corrigida da propositura e acrescida de juros de mora desde a citação. Pela sucumbência, foi ainda condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação, ressalvada a gratuidade concedida.

Sustenta a apelante que a r. sentença comporta reforma parcial, para que sejam integralmente acolhidos os pedidos. Entende cabível a condenação da apelada no pagamento da multa contratual prevista no contrato, de 30% sobre o débito, mais a multa pelo atraso, de 10%, além dos juros fixados pelo contrato em 3% ao mês. Menciona que deve ser observado o princípio do *pacta sunt servanda*, livremente pactuadas as cláusulas entre as partes. Cita precedentes. Postula o provimento do recurso.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

Presentes os pressupostos legais, conheço do recurso, recebendo-o em seus regulares efeitos, dando-lhe parcial provimento.

A ação movida pela apelante foi julgada parcialmente procedente, sem que a apelada tenha interposto recurso, razão pela qual restrita a apreciação no presente momento apenas das questões suscitadas pela autora quanto ao montante efetivamente devido pela locatária.

Inicialmente, sem razão a apelante no que diz respeito aos juros, reduzidos pelo MM. Juízo para 2% ao mês, pleiteada a

manutenção da taxa constante do contrato, de 3% ao mês no caso de inadimplência.

O Decreto 22.626/33 (Lei de Usura), em seu art. 1º, veda a estipulação, em quaisquer contratos, de taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal, que, de acordo com o art. 406, do Código Civil de 2002 c/c art. 161, § 1º do Código Tributário Nacional, é de 1% ao mês.

No caso dos autos, expressamente pactuou-se juros moratórios de 3% ao mês (cláusula 2 – fls. 26), o que não se admite. É, portanto, nula a estipulação contratual a respeito dos juros.

Tida por não escrita a cláusula, deverá incidir a taxa legal, nos termos do que determina no art. 406, do Código Civil, exatamente como constou da r. sentença, negando-se provimento ao recurso nesse ponto.

No mais, busca a apelante seja reformada a r. sentença para que sejam aplicadas as duas multas pactuadas, de forma cumulada: 10% sobre aluguéis e encargos a título de inadimplência (cláusula 2 – fls. 26), mais a multa de 30% sobre o valor anual dos aluguéis, em caso de infração contratual (cláusula 23 – fls. 28).

Não há demonstração de infração contratual diversa do inadimplemento dos aluguéis e respectivos encargos.

Não obstante ser a inadimplência infração contratual, há cláusula estipulando expressamente multa para o caso de mora no pagamento de aluguéis.

A cláusula 2 do contrato de locação estabelece a multa moratória de 10% sobre o valor dos aluguéis e encargos (fls. 26).

A cláusula 23 do mesmo instrumento aplica 30% de multa em caso de infração contratual.

E a sentença condenou a apelada ao pagamento da multa por infração, mas reduzida para 2%, com base no artigo 413 do Código Civil.

Há razão para que seja aplicado o art. 413 do Código Civil, com redução equitativa da penalidade, pois manifestamente

excessiva, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Por sua vez, o objetivo da multa compensatória, também conhecida como cláusula penal, é a prefixação das perdas e danos para o caso do descumprimento do contrato. O objetivo da multa moratória é penalizar o inadimplente. Em regra, as multas apresentam naturezas distintas.

Contudo, na situação, sustentadas no inadimplemento, ambas as multas acabam por ter a mesma natureza: de cláusula penal. Assim, a cumulação importaria em verdadeiro *bis in idem*, impondo dupla penalidade pelo mesmo fato, implicaria em, por duas vezes, prefixar os danos pela mesma ação transgressora do pactuado: o inadimplemento.

E aqui, mais uma vez, possível seria ao magistrado pronunciamento de ofício quando a penalidade for manifestamente excessiva, nos termos do artigo 413 já mencionado.

Hamid Charaf Bdine Jr.¹ leciona que “o juiz tem o dever, não a possibilidade de reduzir, ao contrário do que constava do diploma legal revogado. A norma é de ordem pública, não admitindo que as partes afastem sua incidência, dispondo que a multa é irredutível.”.

Ou seja, ou se mantém a multa de 10% pelo inadimplemento, com base em uma cláusula, ou a outra, reduzida para 2% pela infração contratual prevista na outra cláusula, razão pela qual inviável a pretensão de cumulação da apelante, ainda que os parâmetros de cálculo sejam diferentes entre as penalidades (valor da dívida ou valor anual do contrato).

No entanto, para que se aplique a penalidade remanescente, necessária a apuração na fase executiva de qual seja maior, uma vez vedado o *reformatio in pejus*.

Logo, relegada à fase executiva a efetiva apuração de qual penalidade será adotada no caso dos autos, dadas as peculiaridades do caso concreto, com base nos parâmetros acima fixados.

¹ Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cesar Peluso, 7ª ed., Ed. Manole, pág. 458.

No entanto, considerando a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu as alterações nos artigos 389 e 406 do Código Civil, necessária a aplicação das regras de direito intertemporal para a aplicação dos juros de mora e da correção monetária.

Entendo ser possível a adoção do mesmo entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça a respeito dos juros, quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002, na linha de que a nova lei tem incidência imediata e deve ser aplicada de ofício (REsp 1.112.746/DF, Tema 176).

Cuida-se de matéria de ordem pública e de natureza processual (CPC, artigo 322, § 1º), de modo que deve ser observado o regime da lei anterior até o início da vigência da nova lei, passando a ser aplicado, a partir daí, o novo regime, em conformidade com o que estabelece o artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, entendimento esse que também é agasalhado pelo C. Supremo Tribunal Federal, segundo princípio *tempus regit actum* (Tema 810, RE 870.947; Tema 1170, RE 1.317.982).

Assim, como os juros de mora incidem de forma continuada, renovando-se a pretensão a cada mês, a incidência da nova lei se dá a partir da respectiva entrada em vigor, alcançando as situações jurídicas pendentes.

De fato, tratando-se de regra processual, de aplicação imediata, a nova regra deve ser aplicada apenas a partir de 28.08.24, valendo a anterior até esse momento.

Então, no caso, para o cálculo da taxa legal devera ser observada as normas do Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil, conforme determina o artigo 406, § 2º, do Código Civil, a partir da entrada em vigor da nova lei (Lei 14.905/2024), na forma de seu artigo 5º: a partir de 28/06/2024 (inciso I) ou 28/08/2024 (inciso II).

No tocante à correção monetária, por inexistir previsão legal específica, será aplicada a variação do IPCA/IBGE ou índice



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

substituto (Código Civil, artigo 389, parágrafo único), conforme determina a mencionada Lei 14.905/2024.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao recurso, reformando a r. sentença apenas no que diz respeito à apuração da multa a ser aplicada no caso dos autos, a ser feita na fase executiva, adotando-se o resultado maior, uma vez vedado o *reformatio in pejus*. No mais, fica mantida a r. sentença, observadas as alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator