



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

**Registro: 2025.0000338237**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1112643-69.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado RGR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, é apelado/apelante RAFHAEL JORDÃO DOS SANTOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso do réu e deram parcial provimento ao da autora. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica  
**ADILSON DE ARAUJO**  
**RELATOR**

**Apelação nº 1112643-69.2023.8.26.0100**

**Comarca :** São Paulo — Foro Central — 17ª Vara Cível

**Juiz(a) :** Luciana Biagio Laquimia

**Apte/Apdo:** RGR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA.  
(autora) / RAFAEL JORDÃO DOS SANTOS (réu)

### **Voto nº 45.265**

**Ementa.** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. INADIMPLENTO CONTRATUAL. PURGAÇÃO DA MORA. SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA. MULTA CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DO RÉU DESPROVIDO E RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança ajuizada por locadora de dois conjuntos comerciais fundada em inadimplemento contratual e ausência de recomposição de garantia locatícia inicialmente prestada mediante caução real. O réu desocupou voluntariamente o imóvel no curso da ação. Pela sentença foi julgado procedente o pedido de rescisão contratual, com reconhecimento de dívida. Ambas as partes apelaram.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Verificação da ocorrência de inadimplemento locatício apto a ensejar a rescisão contratual e responsabilização do locatário; validade de cláusula de multa contratual; possibilidade de substituição unilateral da garantia; reconhecimento de obrigação de reparo do imóvel; e adequação dos honorários advocatícios fixados.

#### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A prova documental evidenciou que o locatário deixou de cumprir com suas obrigações contratuais, não purgando a mora no prazo legal, autorizando a rescisão do contrato, nos termos do art. 62, II, da Lei nº 8.245/91.

4. Os pagamentos parciais realizados foram corretamente abatidos da dívida. A tentativa de substituição da caução real não foi formalmente aceita pela locadora e não impediu a configuração do inadimplemento.

5. A impugnação à multa contratual apresentada apenas em sede recursal configura inovação indevida e não pode ser conhecida, diante da preclusão consumativa e do princípio do contraditório.

6. Houve reconhecimento do direito da locadora à reparação do imóvel conforme vistoria final e previsão contratual, remanescendo tal apuração para a fase de cumprimento ou eventual liquidação de sentença.

7. Honorários advocatícios fixados de forma proporcional, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC. Majoração para 17% em razão do trabalho adicional em grau recursal.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Recurso do réu desprovido. Recurso da autora parcialmente provido.

*Teses de julgamento:* “1. Caracterizado o inadimplemento contratual e não purgada a mora no prazo legal, é cabível a rescisão do contrato de locação, ainda que a desocupação tenha ocorrido voluntariamente. 2. A

multa contratual não pode ser impugnada pela primeira vez em sede recursal, pois preclusa a discussão”.

**RGR                      EMPREENDIMENTOS                      E**  
**INCORPORAÇÕES LTDA.** ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança em face de **RAFHAEL JORDÃO DOS SANTOS**.

Foi deferida tutela liminar para desocupação do imóvel (fls. 54/55). Pela decisão de fls. 115 foi suspensa a ordem de despejo liminar.

Pela respeitável sentença de fls. 215/219, declarada às fls. 225, cujo relatório adoto, o douto Juiz julgou procedente a ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança movida por RGR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA em face de RAFHAEL JORDÃO DOS SANTOS, para declarar a resolução do contrato entre as partes celebrado. Deixou de determinar o desalijo compulsório frente à desocupação voluntária do imóvel (fls. 184). Condenou o requerido ao pagamento dos alugueres e demais encargos pactuados vencidos até a efetiva desocupação do imóvel, com os acréscimos previstos no próprio contrato para a hipótese de mora. A contar do ajuizamento da demanda, incidem correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça além de juros de mora legais mensais. Em consequência, julgou extinto o processo com resolução de mérito, fazendo-o nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil (CPC). Em face do resultado alcançado, fica ao réu carreada a responsabilidade pelo pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitrou em 15% sobre o valor da condenação, devidamente atualizado.

A autora apelou. Sustenta que foi violado o art. 406 do Código Civil (CC) ao estipular juros e correção monetária em

desacordo com o que foi pactuado no contrato de locação, além de ter sido *citra petita*, pois deixou de se manifestar sobre o pedido de condenação do locatário à reparação do imóvel ao estado original. A recorrente argumenta que o contrato de locação previa expressamente os critérios de mora, os quais não poderiam ter sido alterados pelo juízo sem requerimento específico do locatário. Alega, ainda, que a decisão foi omissa ao não apreciar a obrigação do locatário de devolver o imóvel em condições adequadas, conforme previsão contratual e laudo de vistoria realizado no momento da desocupação, no qual foram constatadas reformas necessárias para restabelecimento do estado original do bem. No tocante aos juros, a apelante sustenta que o princípio da mínima intervenção nos contratos deve ser respeitado e que os critérios pactuados entre as partes devem prevalecer. Já em relação à obrigação de reparação do imóvel, afirma que a omissão da sentença configura violação ao princípio da adstrição, pois a condenação do locatário nesse ponto foi expressamente requerida na inicial e devidamente comprovada nos autos. Diante disso, requer a reforma da sentença para que sejam aplicados os juros moratórios nos moldes do contrato e para que o apelado seja condenado à reposição do imóvel ao estado original. Subsidiariamente, postula a anulação da sentença e a prolação de nova decisão que analise integralmente os pedidos formulados (fls. 228/237).

O réu também apelou argumentando que foram desconsiderados elementos essenciais que justificam a reforma do julgado, como sua tentativa de purgação da mora e a substituição da garantia locatícia. Defende que demonstrou boa-fé ao efetuar pagamentos parciais da dívida e ao propor substituição da garantia locatícia por um imóvel de valor superior, o que deveria ter sido considerado. Aponta que a decisão violou os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, previstos nos art. 421 e 422 do CC. Além disso, sustenta que a recusa do locador em aceitar a nova garantia caracteriza abuso de direito, tornando ilegítima a rescisão contratual com

imposição de multa. Requer a revisão da sentença para permitir a substituição da garantia e, caso não seja possível, que a rescisão contratual ocorra sem penalidade. Por fim, pede a redução dos honorários advocatícios sucumbenciais, fixados em 15% sobre o valor da condenação, por entender que o percentual é desproporcional à complexidade do caso. Com base nesses argumentos, requer a reforma da sentença para reverter sua condenação ao despejo e à multa contratual, ou ao menos mitigar os efeitos da decisão (fls. 241/255).

A autora apresentou contrarrazões pugnando pelo improvimento do apelo. Destaca que o próprio recorrente admite a desocupação voluntária do imóvel, o que inviabiliza qualquer alegação de ilegalidade na rescisão contratual ou necessidade de revisão da garantia locatícia. Assim, qualquer tentativa de impugnação quanto à substituição da garantia ofertada ou à função social do contrato revela-se irrelevante diante do encerramento do vínculo locatício. Além disso, a apelada rebateu a alegação do apelante de que teria quitado parte do débito, sustentando que os valores efetivamente pagos foram devidamente abatidos no cálculo da dívida, conforme demonstrado nos autos. Quanto à multa contratual, alega que o tema não foi levantado na contestação, sendo vedada sua discussão nesta fase processual. Acrescenta que a única multa aplicada foi a moratória, expressamente prevista no contrato e compatível com o princípio da razoabilidade. Por fim, requer a condenação do apelante por litigância de má-fé, alegando que o recurso foi manejado com o único intuito de protelar o cumprimento da decisão, pois não há fundamento relevante ou argumentos plausíveis para sua reforma. Conclui requerendo o improvimento do recurso e a majoração dos honorários advocatícios (fls. 262/270).

Por sua vez, o réu também apresentou contrariedade. Refuta a alegação do apelante de que houve erro na fixação dos juros e correção monetária, sustentando que a sentença

observou o disposto no art. 406 do CC, garantindo a aplicação dos parâmetros estabelecidos no contrato, em consonância com o princípio do *pacta sunt servanda*. Destaca que a liberdade contratual deve ser respeitada, salvo se evidenciada abusividade manifesta, o que não ocorreu no presente caso. No tocante ao pedido de restituição do imóvel ao *status quo ante*, o apelado argumenta que a decisão de primeira instância abordou devidamente a questão, considerando as condições constatadas no laudo de vistoria. Fundamenta-se nos art. 566 do CC e 23, inciso III, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), os quais determinam que o locatário deve devolver o imóvel no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do uso normal. Alega que não há comprovação efetiva de danos extraordinários, razão pela qual a sentença deve ser mantida. Além disso, rebate a alegação de ilegalidade na fixação dos encargos moratórios, argumentando que a sentença respeitou os termos contratuais e a legislação vigente, sem qualquer interferência indevida. Cita o art. 412 do CC, que impõe limites razoáveis para penalidades contratuais, e o art. 421 do CC, que reforça a necessidade de observância da função social do contrato. Por fim, o apelado requer o desprovimento do recurso, com a consequente manutenção integral da sentença, destacando que a decisão recorrida está em conformidade com a legislação, a jurisprudência e os princípios do equilíbrio contratual e da boa-fé objetiva (fls. 271/275).

O réu manifestou, intempestivamente, oposição ao julgamento virtual (fls. 292).

**É o relatório.**

**RGR                      EMPREENDIMENTOS                      E**  
**INCORPORAÇÕES LTDA.,** ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, com pedido liminar, em face de **RAFHAEL JORDÃO DOS SANTOS**, locatário inadimplente de dois

conjuntos comerciais (710 e 711) no Edifício Helbor Lead Offices Faria Lima, em São Paulo.

A autora alegou que a garantia inicialmente prestada foi caução real, representada por imóvel situado em Campo Grande/MS. No entanto, o réu alienou esse bem em março/23, sem providenciar nova garantia, mesmo após notificação extrajudicial. Além da perda da garantia, o locatário deixou de pagar os aluguéis e encargos relativos aos meses de abril, maio, junho e julho/23, totalizando um débito atualizado de R\$ 24.906,19. Em razão do inadimplemento e da ausência de recomposição da garantia, a autora requereu o despejo liminar. Requereu, ainda, condenação do réu ao pagamento do débito vencido, atualizado para R\$ 41.814,19, já incluída a multa contratual de R\$ 16.908,00, nos termos da cláusula 10ª do contrato; cobrança dos aluguéis e encargos vincendos durante o trâmite do processo; condenação do réu ao ressarcimento de despesas com eventuais reparos necessários para reposição dos imóveis no estado em que foram entregues, a serem apurados em liquidação de sentença.

Na defesa apresentada, o réu reconheceu a existência de atraso parcial no pagamento dos aluguéis, mas afirmou ter regularizado a situação dentro do prazo legal, mediante depósitos judiciais que quitaram integralmente os meses de junho, julho e agosto (fls. 72/75). Sustenta, portanto, que a ação deveria ser julgada improcedente, já que não persiste inadimplemento capaz de justificar o despejo. Além disso, rebateu a alegação de ausência de recomposição da garantia locatícia afirmando ter proposto a substituição do bem dado em caução, oferecendo novo imóvel avaliado por profissional do ramo em valor superior ao exigido (fls. 98/104). Por fim, requereu a total improcedência da ação.

A ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança foi julgada procedente para declarar a resolução do contrato celebrado entre as partes, mas sem determinar o desalijo compulsório frente a desocupação voluntária do imóvel (fls. 184).

Ambos os polos contendores apelaram.

Os recursos serão analisados em conjunto, pois o acolhimento de uma tese conduz, logicamente, à rejeição da que lhe é inversamente correspondente.

A autora pretende a reforma da sentença para que sejam aplicados os juros moratórios na forma contratual, bem como para que seja reconhecida a obrigação do réu de reparar o imóvel conforme vistoria e contrato. Por sua vez, o réu busca que sejam reconhecidos sua boa-fé e os pagamentos realizados. Além disso, que seja validada a nova garantia locatícia, afastada a multa contratual e reduzidos os honorários de sucumbência.

A existência do contrato de locação firmado entre as partes é incontroversa (fls. 24/53), bem como sua vigência à época dos fatos. Do mesmo modo, restou documentalmente demonstrado que, a partir de abril/23, o locatário deixou de cumprir com suas obrigações de pagamento dos aluguéis mensais e encargos contratados.

O réu, em sua defesa, não negou o inadimplemento, mas tentou descaracterizá-lo como parcial. Contudo, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91, art. 23, I) exige o pagamento pontual das obrigações locatícias, sendo irrelevante, para fins de afastar o despejo, que os pagamentos tenham sido realizados após o vencimento e sem purgação regular da mora no curso da demanda.

Importa frisar que, mesmo regularmente citado, o locatário não purgou a mora, conforme previsto no artigo 62, II, da mesma Lei, o que autoriza a rescisão contratual.

A análise da possibilidade de ser aceita a garantia oferecida é inócua, pois o contrato foi rescindido pela não purgação da mora e o imóvel devidamente desocupado.

Observo que os pagamentos parciais realizados foram devidamente abatidos do valor da dívida.

Prosseguindo, não se admite a impugnação da multa contratual por atraso no pagamento dos aluguéis apresentada apenas em sede recursal. Observa-se que, na contestação, o réu deixou de formular qualquer questionamento específico acerca da penalidade contratualmente prevista para a hipótese de inadimplemento, razão pela qual a análise da matéria encontra-se preclusa nesta fase processual.

Consequentemente, o Magistrado de origem não se manifestou sobre o tema, justamente porque não foi instado a tanto, o que afasta qualquer alegação de omissão ou nulidade da sentença nesse ponto. Ao trazer apenas em sede recursal argumentos inéditos sobre a validade da multa, o réu incorre em evidente inovação recursal, em descompasso com o princípio do contraditório e com o sistema processual vigente, que veda a apreciação de matérias não suscitadas oportunamente no juízo de primeiro grau.

Assim, por se tratar de questão nova, a insurgência não pode ser conhecida nesta fase processual.

No mais, os encargos sobre a dívida devem ser

os estabelecidos no contrato livremente celebrado, sendo descabida a alteração em razão do ajuizamento da ação.

Considero que a questão do reconhecimento da obrigação do réu em reparar o imóvel conforme vistoria e contrato está devidamente estabelecida.

Conforme documento de fls. 184, as partes declararam que foi realizada vistoria no imóvel, e que eventuais custos necessários para reposição do imóvel ao estado em que se encontrava no início da locação, seria apurado e discutido nos autos da ação de despejo.

Por ocasião de oposição de embargos de declaração a Magistrada “a quo” pontuou que todas as questões suscitadas pela autora deveriam ser objeto de apreciação na fase de cumprimento de título executivo judicial, ou eventualmente de liquidação de sentença.

Por fim, não vinga a impugnação do réu com relação ao arbitramento de honorários advocatícios.

Conveniente lembrar que o arbitramento de honorários advocatícios é atribuição do juiz, que deve se pautar pelos regramentos contidos no art. 85 do Código de Processo Civil (CPC). Oportuno considerar que tal verba deve recompensar condignamente o trabalho realizado, de preferência guardando parâmetro com o valor atribuído à causa ou da condenação, tendo, contudo, o cuidado de não se aviltar o valor da remuneração do advogado.

O art. 85 do CPC estabelece que os honorários

devem ser fixados entre o mínimo de 10% e o máximo de 20% sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa.

Conforme entendimento externado no Recurso Repetitivo nº 1.850.512-SP, o vigente Código de Processo Civil promoveu expressivas mudanças na disciplina da fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais na sentença de condenação do vencido, reduzindo, visivelmente, a subjetividade do julgador, restringindo as hipóteses nas quais cabe a fixação dos honorários de sucumbência por equidade.

Nesse passo, a redação do dispositivo legal estabelece que o § 2º do art. 85 do CPC veicula a regra geral, de aplicação obrigatória, de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de 10 a 20%, subsequentemente calculados sobre o valor: (I) da condenação; ou (II) do proveito econômico obtido; ou (III) do valor atualizado da causa.

No caso, os honorários foram corretamente arbitrados sobre o valor da condenação e em consonância com a natureza e importância da causa, o trabalho realizado e o tempo exigido para realização do serviço.

Levando em consideração o trabalho adicional em grau recursal, elevo os honorários advocatícios do patrono da autora para 17% (dezessete por cento) do valor da condenação.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao recurso do réu e dou parcial provimento ao recurso da autora** para fixação dos encargos moratórios segundo o estabelecido no contrato, nos termos da fundamentação. Levando em consideração o trabalho adicional em grau recursal, elevo os honorários advocatícios do patrono da autora



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**Seção de Direito Privado**  
**31ª Câmara**

12

para 17% (dezesete por cento) do valor da condenação.

Assinatura Eletrônica  
**ADILSON DE ARAUJO**  
**Relator**