



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000344306

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2178957-52.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes WANDERLEY DE OLIVEIRA REIS (JUSTIÇA GRATUITA) e CLEIDE PEREIRA REIS (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2178957-52.2024.8.26.0000

Agravantes: Wanderley de Oliveira Reis e Cleide Pereira Reis

Agravado: Lgr Empreendimentos e Participações Ltda

Comarca: São Paulo

Voto nº 09451

Vide art. 65, § 1º, da Lei nº 8.245/91 bens

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que rejeitou a impugnação. Correção monetária. Previsão contratual do índice apenas para reajuste anual do aluguel. Incidência da tabela Prática do E. Tribunal de Justiça que se mostra de rigor. Mantido o indeferimento do pedido de indenização/retenção por benfeitorias e bens. Análise da planilha de cálculo disposta nos autos da execução onde consta expressamente a incidência de multa de 10% (dez por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre os aluguéis devidos, configurando “bis in idem”. Inadimplemento do aluguel que permite apenas a incidência da multa moratória de 1% (um por cento) ao mês, restando afastada a multa de natureza compensatória de 10% (dez por cento) da memória de cálculo acostada aos autos. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **WANDERLEY DE OLIVEIRA REIS (E OUTRO)** contra a r. decisão de fl. 96 dos autos do Cumprimento de Sentença, que lhe foi ajuizado por **LGR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, ora agravada, que indeferiu a impugnação apresentada (abrangendo discussão quanto ao valor do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

débito exequendo e bens móveis).

Recorrem os executados, sustentando, em síntese, que há excesso de execução: incorreta indicação do valor mensal do aluguel; utilização do IGPM para atualização do IPTU e Condomínio; Multa sem lastro e justificativa; e, ainda, que há posse injusta dos bens que lhe pertencem. Pleiteiam concessão de efeito suspensivo e deferimento do recurso ao final.

Foi indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Contrarrazões às fls. 127/131.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, isentos os agravantes do recolhimento do preparo, por serem beneficiários da justiça gratuita (fl. 180, da ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança), e, desde logo, pode ser apreciado.

É o relatório.

De proêmio, deixo consignado que, embora tenha sido apresentada oposição ao julgamento virtual pela parte agravante, não se trata de admitir sustentação oral no presente recurso, pois fora das hipóteses permissivas previstas no art. 937, VIII, do Código de Processo Civil e art. 146, §4º, do Regimento Interno deste Eg. Tribunal de Justiça.

No mais, trata-se de Cumprimento da Sentença proferida na Ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulada com Cobrança, que rescindiu o contrato de aluguel e condenou os Agravantes ao pagamento dos aluguéis vencidos e que venceram até a data da desocupação, somados aos encargos locatícios, correção e juros, bem como dos honorários de sucumbência, o que restou suspenso, já que os Agravantes são beneficiários da justiça gratuita.

Intimados para pagamento, impugnaram o cálculo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apresentado (fls. 31/38), alegando: incorreta indicação do valor mensal de aluguel; incorretos parâmetros utilizados para atualizar os débitos de IPTU e Condomínio; indicação de multa sem lastro e justificativa e; incorreta indicação do valor amortizado. Ainda, aduzem que bens móveis de sua propriedade permaneceram no imóvel e encontram-se retidos injustamente pela agravada, os quais totalizam o valor de R\$ 194.908,93, para abatimento da dívida, se colocando à disposição para composição amigável em relação ao pagamento do valor remanescente.

Sobreveio a r. decisão de primeiro grau que indeferiu a impugnação, razão da interposição do presente recurso.

Pois bem. De início, conforme se infere do contrato de fls. 13/20, da ação de despejo:

“1.1. O valor mensal do aluguel, livremente pactuado, será de R\$ 22.880,00 (vinte e dois mil e oitocentos e oitenta reais).

1.2. Será concedido 03 (três) primeiros meses de carência para melhorias e adaptação do imóvel, sendo certo que nesse período não será devido o pagamento do aluguel, arcando o Locatário apenas com o pagamento do condomínio, água e luz. No 1º ano de locação, o valor do aluguel será de R\$ 18.480,00 (dezoito mil quatrocentos e oitenta reais). No 2º ano de locação o valor do aluguel será de R\$ 20.240,00 (vinte mil e duzentos e quarenta reais), mais a correção do IGPM. No 3º e 4º anos de locação, o valor do aluguel será de R\$ 22.880,00 (vinte e dois mil oitocentos e oitenta reais), mais a respectiva correção anual do IGPM.”

No que tange ao índice de correção, assevere-se que o índice a ser aplicado para o cálculo da atualização monetária de condenação judicial é aquele previsto na tabela prática deste Tribunal de Justiça em detrimento a quaisquer outros previstos nos contratos em geral.

O contrato nada dispõe acerca de qual índice seria aplicável



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

no caso de atraso no pagamento dos aluguéis, tendo somente estipulado a necessidade de correção monetária anual, pelo IGPM, conforme se extrai da cláusula 1.2 da avença.

Nestes termos, o índice de correção monetária a ser aplicado não deve levar em conta o IGPM, mas sim e obrigatoriamente aquele previsto na Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça, aplicável para fim de correção monetária naquelas decisões prolatadas no âmbito desta Corte, com a finalidade de uniformização de julgados.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de aluguéis. Cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que acolheu parcialmente a impugnação. Correção monetária dos locativos em atraso pelo IGPM. Não cabimento. Previsão contratual do índice apenas para reajuste anual do aluguel. Incidência da tabela Prática do E. Tribunal de Justiça que se mostra de rigor. Honorários advocatícios. Havendo o acolhimento parcial da impugnação, de rigor a fixação de honorários em favor da executada, com base no § 2º, do artigo 85 do CPC, conforme entendimento consolidado pelo STJ no julgamento, em sede de recurso repetitivo no REsp 1.134.186/RS. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2017671-75.2018.8.26.0000; Relator (a): Carmen Lúcia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/04/2018; Data de Registro: 25/04/2018).

Já no que tange à cobrança de multa de 10% e juros de mora, o contrato firmado entre as partes, prevê em sua cláusula 1.3 acostada às fls. 40, na origem, que em caso de não pagamento do aluguel até a data estipulada, sofrerá acréscimo de 2% e após 30 dias a multa será de 10%. fica obrigado o locatário a pagar multa de 10% (dez por cento), sobre o valor do locativo, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ocorre que, sobre o mesmo fato gerador, *in casu*, o inadimplemento dos aluguéis, estão incidindo duas multas distintas, quais sejam, multa por infração contratual (10%) e multa moratória (1%), o que não pode ser permitido, sob pena de manifesto “bis in idem”.

Nesse sentido, colaciono entendimento do STJ sobre o tema:

“DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. ALUGUÉIS E OUTROS ENCARGOS LOCATÍCIOS. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA CONTRA A FIADORA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. MULTA COMPENSATÓRIA. CUMULAÇÃO COM A MULTA MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. MESMO FATO GERADOR. BIS IN IDEM. PRECEDENTE DO STJ. NÃO-OCORRÊNCIA. SEGURO-FIANÇA. PRÊMIO. INADIMPLÊNCIA. ADIANTAMENTO PELA LOCADORA. RESTITUIÇÃO PELA FIADORA. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO. [...] 2. Embora as multas moratórias e compensatórias possam ser cumuladas quando seus respectivos fatos geradores forem diversos, não é esta a hipótese dos autos, uma vez que o despejo da locatária-afiançada decorreu justamente de seu inadimplemento, de sorte que a imposição da multa compensatória importaria em verdadeiro bis in idem. Precedente do STJ. [...] 4. “Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida” (Súmula 83/STJ). 5. Recurso especial conhecido e improvido.” (REsp 998.359/RS, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 04/12/2008, DJe 02/02/2009);

Ainda, por este E. TJSP:

“LOCAÇÃO Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança Inépcia da petição inicial afastada Possibilidade de compreensão do objeto da cobrança Possibilidade de purga da mora Direito não exercido pelos devedores Fiadores Legitimidade para integrarem o polo passivo Contrato de locação prorrogado por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

prazo indeterminado Responsabilidade até entrega das chaves Inaplicabilidade da Súmula nº 214, do Superior Tribunal de Justiça Aluguéis devidos até a efetiva entrega das chaves Inadimplemento contratual Ausente pagamento Multa moratória de 10% devida, já que livremente pactuada Honorários advocatícios de 20% previstos na planilha de fls. 47 corretamente afastados pela r. sentença Ausência de condenação em reparação de danos ao imóvel Cláusula penal e multa moratória Cobrança 'bis in idem' Cláusula penal afastada. Apelação parcialmente provida". (TJSP; Apelação Cível 1019269-47.2020.8.26.0506; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2022; Data de Registro: 13/09/2022).

Assim, sendo incabível a incidência da multa contratual de 10% (dez por cento), disposta na memória de cálculo de fls. 03/04, do Cumprimento de Sentença, deve ser mantida a multa moratória de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária devida.

Por fim, no que tange às benfeitorias e bens, asseveram os agravantes que no bem imóvel locado foram retidos bens móveis de sua propriedade, cujas notas fiscais se encontram às fls. 59/67, dos autos principais, tratando-se dos seguintes bens:

Adega climatizada (R\$ 46.000,00); Forno napolitano a gás completo (R\$ 46.500,00); Gabinete Limit load duplo 355 (R\$ 6.117,52); Limit load simples 500 (R\$ 6.713,56; Coifa Lavadora (R\$ 22.950,00; PD 13XE27 92 cm diâmetro honey (R\$ 12.024,84; Lâmpada LED A60 carbono 2200K BIV (R\$ 2.636,32); Cortina de Ar Springer 1,5 220/1 (R\$840,00); split Daikin Skyair duto 36K 220V S/C (R\$19.069,67); Controle Remoto Daikin Duto 30/48K (R\$702,56); Split Daikin HW 9K 220/1 QF (Inverter R\$2.120,00); Folding Pergola FP1000 PVC84 204 6840X4000 (R\$29.234,46).

Pois bem, em que pese a declaração expressa de que “na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ocorrência que seja verificado a existência de qualquer bem deixado no imóvel, não acarretará a retenção de benfeitoria ou indenização” (fl. 86), bem como o disposto na Cláusula Sétima do Contrato dispor que *“Toda e qualquer benfeitoria autorizada ou não pela Locadora, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra “e”, da cláusula quarta deste instrumento, não podendo o Locatário pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.”*

Todavia, o contrato firmado entre as partes clara e expressa consta:

“m) as modificações, mesmo que expressamente autorizadas pela Locadora, introduzidas pelos Locatários no imóvel locado, são de sua inteira responsabilidade, bem como a obtenção de Alvará e aprovação da planta, sendo que as modificações, uma vez executadas, se incorporarão imediatamente ao imóvel locado, não cabendo ao Locatário, qualquer direito de indenização de retenção ou de remoção, salvo se as modificações forem removíveis e sua remoção não causar danos ao imóvel;”(grifo nosso)

Logo, h

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO, EM PARTE**, ao recurso.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator