



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352827

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1040524-79.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ONZE GRUPO ESPECIAL PRODUÇÕES E PUBLICIDADE LTDA, é apelado ERVIK COSTA COMERCIO DE PRODUTOS DE SAÚDE E BELEZA LTDA.

ACORDAM, em sessão da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1040524-79.2024.8.26.0002

Processo originário 1040524-79.2024.8.26.0002

Apelante: Onze Grupo Especial Producoes e Publicidade Ltda

Apelado: Ervik Costa Comercio de Produtos de Saude e Beleza Ltda

Comarca: São Paulo

Juiz (a): SERGIO LUDOVICO MARTINS

Voto nº 11335

Despejo por falta de pagamento com pedido de cobrança – Sentença que julgou procedente a ação para ratificar o despejo liminar e condenar a no pagamento dos aluguéis e encargos inadimplidos, afastada a multa compensatória e a pretensão à reparação de danos causado no imóvel, porque tardiamente aditada à inicial – Inconformismo da autora, que busca a integral procedência – Multa compensatória cumulada com moratória cabível, pois o imóvel foi desocupado no curso do contrato – Inexistência, na hipótese, de bis in idem – Requerimento de reparação de danos que não pode ser considerado como pedido genérico ou implícito na petição inicial – Requerimento que foi aditado depois de estabilizada a demanda – Inadmissibilidade – Inteligência do art. 329, II, do Código de Processo Civil – Apelo parcialmente provido.

1. Versam os autos sobre ação iniciada como despejo por falta de pagamento com pedido de cobrança de débitos locatícios.

A **sentença** de p. 405/411 julgou parcialmente procedente a ação para confirmar a liminar de despejo deferida, ressaltando, porém, que como houve desocupação voluntária seria desnecessária qualquer medida coercitiva para desocupação.

No mesmo julgado, a parte ré foi condenada a pagar os aluguéis inadimplidos e demais encargos locatícios devidos à autora, a serem apurados em fase de liquidação, exceto a multa compensatória contratual prevista na cláusula 8.1, admitido a compensação do débito com o saldo da caução em dinheiro prestada em garantia. Por fim, foi julgada extinta a pretensão da autora à reparação por danos materiais causados pela locatária ao imóvel, uma vez que tal pedido foi aditado à inicial depois de citada a ré, que não anuiu ao requerimento.

Apela a autora buscando, em suma, a procedência integral da ação. Sustenta que a reparação aos danos causados ao imóvel pela locatária é pedido genérico e implícito contido na petição inicial e que a multa compensatória é distinta da moratória, conquanto uma se refere ao inadimplemento absoluto e a outra ao relativo, não havendo o “bis in idem” na cumulação de ambas as penas.

Recurso tempestivo, preparado e processado.

Contrarrazões a p. 464/474.

É o relatório.

2. O recurso tem provimento, em parte, conforme se verá a seguir.

Respeitado o entendimento do prolator da sentença,

o inconformismo da apelante em relação à sua pretensão de ver imposta à ré a multa compensatória contratual merece guarida.

Com efeito, a multa rescisória, de caráter compensatório, pode ser cobrada da locatária juntamente com a multa moratória, pois houve duas infrações. A impontualidade no pagamento dos aluguéis e a rescisão da antecipada da locação durante o prazo de vigência do contrato, o que frustrou justa expectativa do locador em auferir as rendas de aluguel na vigência da relação locativa.

Nesse sentido, precedente do Superior Tribunal de Justiça " **AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CLÁUSULA MORATÓRIA. CLÁUSULA COMPENSATÓRIA. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. 1. É possível a cumulação da multa moratória em razão da falta de pagamento de aluguéis com a multa compensatória estipulada no contrato de locação em virtude da devolução do imóvel antes do prazo estipulado para o término da locação. Tais fatos geradores, por serem diversos, não configuram bis in idem. 2. Agravo regimental não provido.**" (AgRg no AREsp nº 388.570/RJ, Terceira Turma, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 16.06.16, DJe de 27.06.16, v. u.).

Dessa forma, é admitida a cobrança da multa compensatória. Contudo, essa multa deve guardar uma razão de proporção entre o que foi cumprido e o que não foi. Não sendo feita essa consideração pode-se chegar à hipótese de se impor uma pena manifestamente excessiva, caracterizadora de abuso gerador de enriquecimento indevido.

Nesse sentido o ensinamento de CARLOS ROBERTO GONÇALVES ("Direito Civil Brasileiro" vol. II, Ed. Saraiva, São Paulo, 2004, p. 386):

"Apesar de a irredutibilidade constituir um dos traços característicos da cláusula penal, por representar a fixação antecipada das perdas e danos, de comum acordo, dispõe o art. 413 do Código Civil que 'a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio'. Considerou o legislador, assim, justa a redução do montante da multa, compensatória ou moratória, quando a obrigação tiver sido satisfeita em parte, dando ao devedor que assim procede tratamento diferente do conferido àquele que desde o início nada cumpriu. Ao mesmo tempo impôs ao juiz o dever de reprimir abusos, se a penalidade convencionada for manifestamente excessiva, desproporcional à natureza e à finalidade do negócio".

É o que acontece neste caso. Se a multa for cobrada em sua integralidade não respeitará o que foi cumprido pela locatária.

Dessa forma, a multa compensatória deverá observar a proporção ponderada entre a data em que a inquilina entregou as chaves até aquela prevista para o final que seria regular do contrato.

A pretensão da apelante de ser reparada por alegados danos constatados no imóvel após a saída da locatária, foi corretamente afastada na sentença.

Não consta tal pedido na petição inicial, nem de modo genérico e muito menos implícito.

Constata-se na petição inicial que não havia tal pedido, pois se houvesse a purgação da mora, o tema relativo ao estado que o imóvel se encontrava nem sequer entraria em discussão.

Com efeito, depois de aperfeiçoada a citação, a ré entregou as chaves do imóvel à autora. Esta, porém, depois de tal ato, tentou promover o aditamento da sua petição inicial para incluir alegados danos causados pela inquilina ao imóvel. Todavia, tal requerimento foi absolutamente inovador ao que estava sendo discutido na lide e a se admitir a inclusão de tal requerimento estar-se-ia causando instabilidade à demanda deduzida, ainda mais porque o pedido não contou com a anuência da parte ré como exige o art. 329, II, do Código de Processo Civil.

Note-se que o afastamento desse pedido nesta ação não veda que a autora, por via independente, busque a satisfação do direito que alega ter. O que não se pode admitir é a postura de incluir pedido novo em ação já estabilizada.

Com o provimento parcial deste apelo, a ação de despejo com pedido cumulado de cobrança deduzida na peça vestibular passa a ser integralmente procedente. Dessa forma, os

6

ônus sucumbenciais são atribuíveis apenas à ré, que arcará com a totalidade das custas e despesas do processo, bem como honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da sua condenação.

3. Pelo exposto, proponho o **provimento, em parte, ao apelo da autora.**

MÁRIO DACCACHE
Relator