



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000355769

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001072-31.2024.8.26.0659, da Comarca de Vinhedo, em que é apelante MARIA MADALENA ALVES ALEIXO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ALEXANDRE DE JESUS SIFODASCALARKIS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e DANIELA VIEIRA DIONISIO SIFODASCALAKIS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

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, com observações. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001072-31.2024.8.26.0659

Comarca: VINHEDO – 3ª Vara Judicial

Juiz: Evaristo Souza da Silva

Apelante: Maria Madalena Alves Aleixo

Apelados: Alexandre de Jesus Sifodascalarkis e Daniela Vieira Dionisio Sifodascalakis

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRÉ, QUE NÃO FIGURA NA CONTRATAÇÃO. PLEITO DE INCIDÊNCIA CONJUNTA DE MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA PELO INADIMPLEMENTO. INADMISSIBILIDADE. PREVALECIMENTO APENAS DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 14.905/2024. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÕES. 1. A corré não participou da contratação, de modo que não tem legitimidade para a causa. 2. É inadmissível a cobrança cumulada de multas moratória e compensatória pela mesma infração contratual, prevalecendo a primeira, por se tratar de cláusula específica para o caso de inadimplemento dos alugueres. 3. A partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu nova forma de cálculo dos juros legais e da correção monetária, deverão ser adotados os critérios de cálculo respectivos. 4. Por força do que estabelece o artigo 85, § 11, do CPC, uma vez improvido o recurso de apelação, daí advém a elevação da verba honorária de responsabilidade da autora a 15% sobre o valor atualizado da causa.

Voto nº 59.190

Visto.

1. Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança proposta por MARIA MADALENA ALVES ALEIXO em face de DANIELA VIEIRA DIONISIO SIFODASCALAKIS e ALEXANDRE DE JESUS SIFODASCALAKIS.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou extinto o processo em relação à demandada Daniela, condenando a autora ao pagamento de metade das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor atualizado da causa. Também julgou extinto o processo em relação ao pedido de despejo e resolução do contrato de locação. Por fim, julgou parcialmente procedente o pedido para, assim, condenar o corréu Alexandre ao pagamento dos valores de R\$ 6.091,49 e R\$ 508,07, atualizados até março de 2024, além dos aluguéis, acrescidos de multa de 10%, e dos débitos de consumo vencidos até a data da desocupação do imóvel, tudo com atualização monetária pelo IPCA e juros de mora, ambos a partir de cada vencimento, bem como de metade das despesas processuais e dos honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, ressalvada a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Inconformada, apela a autora, sustentando a legitimidade da corré Daniela, pois o contrato é de locação residencial e a dívida foi contraída em benefício da entidade familiar. No que se refere à multa contratual, afirma inexistir óbice à sua cobrança, uma vez que o contrato foi rescindido antecipadamente por culpa dos locatários.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente respondido. Há isenção de preparo.

É o relatório.

2. Segundo a narrativa da petição inicial, a autora é proprietária de um imóvel que foi locado aos demandados em 12 de junho de 2023, com prazo de vigência de um ano, pelo aluguel mensal de R\$ 1.600,00. Ocorre que os demandados deixaram de pagar aluguéis e

encargos vencidos em novembro e dezembro de 2023 e fevereiro e março de 2024. Daí a propositura da presente ação, objetivando a decretação do despejo e a condenação dos réus ao pagamento dos aluguéis e encargos respectivos, bem como da multa rescisória.

Os réus, ao se defenderem, alegaram, em síntese, a ilegitimidade de Daniela para a causa, uma vez que não figura no contrato de locação. Além disso, o imóvel foi desocupado em 10 de maio de 2024. Afirmaram diversos problemas com a locadora durante o período em que residiram no imóvel e esclareceram que o inadimplemento dos aluguéis decorreu da situação de desemprego do casal. Questionaram a cobrança da multa.

A r. sentença reconheceu a ilegitimidade da corré Daniela e, concluindo que o pedido de despejo restou prejudicado, julgou parcialmente procedente a ação.

A prova produzida ficou restrita à apresentação de documentos.

Fixados esses pontos, desde logo cabe assinalar que é incontroverso que a corré Daniela, não realizou contratação com a autora, de modo que não tem legitimidade para a causa.

A demandada não assinou o contrato na qualidade de locatária e não integra esse vínculo.

Cumprе observar que a citação jurisprudencial apresentada nas razões de apelação (fls. 103/104) trata de hipótese diversa, de eventual penhora de bens do cônjuge em fase de execução.

Assim, é inegável a ilegitimidade dessa corrê para a causa, pois não lhe cabe responder por um contrato a que não se vinculou.

Prosseguindo, no que se refere à cláusula penal, é certo dizer que o contrato prevê a incidência da multa de três aluguéis por infração de suas estipulações (cláusula dezoito – fl.17), disposição essa que tem caráter compensatório, pois visa justamente reparar os danos decorrentes do comportamento adotado. Entretanto, ao lado dela foi pactuada a multa moratória de 10%, conforme se constata do teor da cláusula sexta (fl. 15), destinada esta, especificamente, a incidir sobre o valor locativo, em caso de inadimplemento.

O que se percebe dos autos é que a autora pleiteou a incidência da multa moratória de 10%, aspecto que resulta bem claro do demonstrativo de fl. 03, e, não satisfeita, ainda pretende fazer incidir a multa compensatória pela violação da mesma cláusula contratual, como se constata da leitura da exordial (fls. 06/07).

Ora, no campo interpretativo, vige a regra de que a norma específica exclui a incidência da norma geral, e isto naturalmente há de ser aplicado na hipótese em exame. Assim, para o caso de não pagamento dos aluguéis, incide necessariamente a cláusula penal moratória (“multa indenizatória de 10%”), e a sua aplicação afasta a outra, dada a impossibilidade do *bis in idem*.

Nada impede que o contrato contenha a previsão de ambas as multas, mas relacionadas a fatos distintos. Não é essa a hipótese dos autos, em que a multa é pleiteada em virtude da inadimplência, que teve como consequência a rescisão antecipada, o que a torna inadmissível.

O *bis in idem* está plenamente configurado no caso, decorrendo daí a impossibilidade de se determinar a incidência da multa compensatória pelo mesmo fato. Aliás, a cláusula penal compensatória tem finalidade distinta e, por isso, não encontra sentido a sua aplicação na hipótese de inadimplemento de aluguéis.

A respeito do tema é pacífica a orientação da jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

“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.”¹

Nesse sentido, já se pronunciou esta Corte:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. Sentença de procedência dos pedidos. Insurgência do réu alegando não ter o autor comprovado a alegada inadimplência. Fato impeditivo da pretensão deduzida. Ônus probatório que recai sobre o réu. Inteligência do artigo 373, II, CPC. Ausência de comprovantes da quitação do débito. Multa compensatória. Descabimento quando a causa do despejo é exclusivamente o inadimplemento dos alugueres e encargos locatícios. Precedentes. Multa moratória e a título de honorários advocatícios. Descabimento. Ausência de previsão contratual. Sentença reformada para julgar os pedidos parcialmente procedentes. Sucumbência recíproca, mínima em relação ao autor (CPC, art. 86). Recurso parcialmente provido.”²

1 - REsp 998359 / RS - 5ª T. - Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA - DJe 02/02/2009

2 - Ap. 1001184-38.2017.8.26.0176 29ª Câm. Dir. Priv. Rel. Des. AIRTON PINHEIRO DE CASTRO J. 31.03.2020.

“LOCAÇÃO - Cobrança - Diferença em razão da aplicação de reajuste - Inércia de cobrança por anos, com subscrição de recibo, sem qualquer ressalva - Ilegitimidade da cobrança em data anterior à notificação no sentido de fazer aplicar o reajuste - Aplicação do princípio da boa-fé objetiva 'Supressio' - Cabível a incidência de multa moratória - Descabida a incidência de cláusula penal, sob pena de 'bis in idem'. Apelações parcialmente providas.”³

“Apelação cível - locação de imóvel residencial - ação de cobrança de alugueres e acessórios cumulada com reparatória por danos materiais - resultado, na origem, de parcial procedência - inadimplemento de alugueres e encargos incontroverso - pretensão voltada à cobrança de multa compensatória no volume de três alugueres - cláusula penal indevida em razão da incidência da multa moratória pactuada - inadmissibilidade da cumulação, posto fundadas em um mesmo fato gerador - vedação ao 'bis in idem' - sentença reformada - recurso conhecido em parte, e na porção com resultado de provimento.”⁴

“Locação. Embargos à execução. Alegado excesso no cálculo. Embargos julgados parcialmente procedentes. Apelação da embargante. Alegada novação entre as partes: não comprovação. Cobrança cumulada de multa compensatória com a moratória: acolhimento. É inadmissível a cobrança cumulada de multa compensatória com a multa moratória pela mesma infração contratual. Necessidade de afastamento. Juros e correção monetária que devem ser aqueles fixados no contrato. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido.”⁵

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Multa moratória de 10%- Previsão contratual - Redução - Inadmissibilidade - Cobrança legítima -

3 - Ap. 1004721-62.2019.8.26.0664 33ª Câ. Dir. Priv. Rel. Des. SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA J. 11.02.2020

4 - Ap. 1002616-46.2019.8.26.0201 34ª Câ. Dir. Priv. Rel. Des. TERCIO PIRES J. 07.02.2020.

5 - Ap. 1000221-43.2017.8.26.0495 32ª Câ. Dir. Priv. Rel. Des. FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR J. 29.10.2019.

Multa compensatória e moratória - Cumulação - Impossibilidade, na espécie, vez que decorrentes do mesmo fato gerador - 'Bis in idem' - Configurado - Embargos improcedentes - Recurso parcialmente provido.”⁶

Assim, não há fundamento para a condenação ao pagamento da multa compensatória.

Por fim, considerando a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu modificações no Código Civil, faz-se necessário formular disciplina a respeito dos juros de mora e da correção monetária, mediante aplicação do direito intertemporal.

A respeito do tema, mostra-se 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).

Como os juros moratórios 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. Portanto, não se caracteriza ofensa à coisa julgada material, pois o título judicial é preservado.

Assim, a metodologia de cálculo da taxa legal deverá observar 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 1º/07/2024 (inciso I) ou 30/08/2024 (inciso II).

No tocante à correção monetária, no caso, por inexistir previsão legal específica, será aplicada a variação do IPCA/IBGE ou índice substituto (Código Civil, artigo 389, parágrafo único), conforme determina a mencionada Lei 14.905/2024.

Enfim, não comporta acolhimento o recurso, devendo prevalecer a solução adotada pela r. sentença, com a observação a respeito da disciplina da correção monetária e dos juros de mora, nos termos da fundamentação.

Diante desse resultado, por força do que estabelece o artigo 85, § 11, do CPC, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial de responsabilidade da autora a 15% sobre o valor atualizado da causa.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com observações.

ANTONIO RIGOLIN
Relator