



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000356800

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012813-81.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante SIDINEI EUGENIO DE LIMA, é apelado ADILSON BENEDITO DE CARVALHO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, com determinação. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 10 de abril de 2025

WALTER EXNER

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação n.: 1012813-81.2022.8.26.0451.

Apelante(s): Sidinei Eugenio de Lima.

Apelado(s): Adilson Benedito de Carvalho (Justiça Gratuita).

Ação: Despejo c.c. cobrança de multa compensatória.

Comarca: Piracicaba - 3ª Vara Cível.

Juíza Prolatora: Camila Ferneda Dossin.

Voto nº 41.027

Apelação. Locação comercial. Contrato que passou a vigorar por prazo indeterminado. Alegação de inadimplemento por força da ausência de constituição de novo fiador. Pretensão de despejo com cobrança de multa compensatória. Sanção contratual que é indevida, à margem de previsão contratual estabelecendo sua incidência caso o contrato passasse a vigorar indeterminadamente. Situação que prestigia a inteligência do art. 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91. Descabimento da aplicação analógica do art. 6º, parágrafo único, da mesma lei. Decaimento do autor configurado. Sucumbência recíproca. Manutenção da verba fixada a este título. Multa aplicada com base no art. 1.026, §2º, do CPC que também fica mantida. Ausência de demonstração de vícios integrativos. Mera pretensão infringente que revela o seu caráter protelatório. Valor que deve ser recolhido em favor do Fundo Judiciário. Recurso improvido, com determinação.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo c.c. cobrança de multa compensatória ajuizada por Sidinei Eugenio de Lima contra Adilson Benedito de Carvalho, que a r. sentença de fls. 78/80 c.c. 87/88, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente tão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

somente para declarar rescindida a locação.

Inconformado, recorre o autor alegando, em suma, que, malgrado tenha se tornado por prazo indeterminado, a avença deve manter os mesmos termos pactuados à época em que vigorou com prazo determinado, nos termos do art. 56, parágrafo único, da Lei de Inquilinato. Afirma que a r. sentença julgou equivocadamente que não seria oponível a cobrança da multa compensatória em contrato de locação por prazo indeterminado. Assevera que todos os direitos e obrigações contratuais se projetam no tempo, prorrogando-se por prazo indeterminado. Aduz que, de acordo com a cláusula 14, as responsabilidades envolvendo a fiança subsistiam até a entrega das chaves, inclusive na prorrogação contratual. Entende que deve ser aplicado, analogicamente, o parágrafo único do art. 6º da supracitada lei. Salienta que a multa que se pretende não se refere ao descumprimento proporcional do prazo de doze meses, prevista na cláusula 11, mesmo porque a avença encontrava-se prorrogada por tempo indeterminado, não havendo que se falar em multa proporcional. Assim, a multa se refere ao descumprimento da cláusula 14, devido à ausência de renovação da garantia contratual. Defende que o locatário, por ter dado causa à ação, é que deve responder integralmente pela sucumbência. Sustenta que decaiu em parte mínima do pedido, vencido apenas em relação à incidência da sanção contratual. Eventualmente, pede pela redução da quantia fixada em R\$700,00, a título de verba honorária, uma vez que não houve dilação probatória. Requer a exclusão da multa fixada quando da rejeição de seus embargos de declaração. Pugna pela reforma.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Embora devidamente intimado, o apelado não apresentou contrarrazões, tendo sido o recurso encaminhado a este Tribunal.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Para melhor e mais eficiente compreensão da causa, transcreve-se o relatório bem elaborado da r. sentença (fls. 78):

“Trata-se de ação de despejo proposta por SIDNEI EUGÊNIO DE LIMA em desfavor de ADILSON BENEDITO DE CARVALHO. Narrou o demandante, em suma, que celebrou contrato de locação não residencial com o réu, cujo objeto era o imóvel localizado na Rua Avenida Joaquim Perosi, nº 320, Bairro Jardim Terra Rica, com prazo de 12 meses e aluguel de R\$ 650,00, garantido por carta fiança. Explicou que foi notificado pela fiadora sobre a exoneração da fiança e que, notificado, o réu não apresentou outra garantia contratual, caracterizando o inadimplemento contratual. Requereu, em sede liminar, a desocupação no imóvel. Ao final, postulou a rescisão do contrato de locação e a condenação do réu ao pagamento da multa ajustada.

(...) Foi indeferida a medida liminar (fls. 23-24). Citado (fl. 50), o réu ofereceu contestação (fls. 55-56). Alegou, em suma, que entregou as chaves ao autor em 13 de fevereiro de 2023, com a contratação de seguro-fiança pelo prazo restante do contrato. Pontuou não haver inadimplemento contratual que justifique a

aplicação da multa. Postulou a improcedência da demanda. Juntou procuração e documentos (fls. 57-65).

Foi deferida a gratuidade judiciária ao réu (fl. 67). Sobreveio réplica (fls. 71-72). Intimadas, as partes não manifestaram interesse na dilação probatória.”

Ora, em que pese tenha compreendido que a r. sentença tenha deliberado pela impossibilidade da manutenção dos termos contratuais, os quais avençados por prazo determinado, ao passo que a vigência contratual se tornou por tempo indeterminado, não foi bem isso que restou decidido em primeiro grau.

Com efeito, a d. magistrada foi clara ao considerar que a multa compensatória prevista na cláusula 11 “**foi fixada apenas para a vigência do contrato por prazo determinado**, não mais se aplicando durante a vigência por prazo indeterminado — situação existente quando da contestação do inadimplemento contratual. Há previsão expressa de que seria paga proporcionalmente ao tempo de vigência por prazo determinado, **não sendo possível sua aplicação analógica para o período posterior, motivo pelo qual não é exigível**” (fls. 79).

Ou seja, ao contrário do que quer fazer crer o apelante, confirmou-se a aplicação (e não a violação) do art. 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91.

Com efeito, está se prestigiando os exatos termos contratuais, os quais não prevêm aplicação de multa em caso de indeterminação do prazo de sua vigência.

Além disso, o entendimento consagra - e por lógico: não afronta - a manutenção dos direitos e obrigações contratuais a se projetar no tempo, como rogou em sua apelação (fls. 95).

Ademais, a conclusão caminha na mesma direção de algo que o próprio apelante reconhece a fls. 96 ao considerar que o negócio jurídico *“se encontrava prorrogado por tempo indeterminado, não havendo que se falar em multa proporcional”*, que é exatamente o previsto na cláusula 11, na qual se delimitam as hipóteses de incidência.

Em outras palavras, é irrelevante qual cláusula tenha sido violada por desrespeito aos limites contratuais se a afronta ocorreu quando o contrato já vigorava por prazo indeterminado, isso porque não há previsão contratual de sua aplicação para infrações cometidas no aludido período (fls. 15, cláusula 11 e fls. 16, cláusula 14).

E, aqui cumpre observar que a cláusula 14 (da garantia contratual), ao contrário da cláusula 11 (multa compensatória), expressamente trata de sua vigência quando, e se, o contrato se tornasse por prazo indeterminado.

Ora, tal detalhe torna ainda mais forçoso crer que o instrumento particular firmado pelas partes não quis compactuar nada acerca da aplicação da multa neste período posterior (prazo indeterminado), razão pela qual, de fato, é patente o descabimento de qualquer aplicação analógica contrária à livre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

manifestação de vontade das partes.

No ensejo, abordando-se o tema - aplicação analógica - muito menos há que se falar na viabilidade de sua ocorrência envolvendo o parágrafo único do art. 6º da Lei n. 8.245/91, conforme exposto na fls. 95, último parágrafo, à míngua da mínima argumentação plausível a fim de provocar está C. Câmara quanto a sua aplicação.

Superado esse ponto, quanto à multa aplicada em desfavor do ora recorrente em 2% do valor atualizado da causa, a beneficiar o apelado, com base no art. 1.026, §2º, do CPC, é de rigor a sua manutenção.

Como se extrai das razões dos embargos (fls. 83/85), não se demonstrou efetiva contradição entre os fundamentos do julgado, mas sim entre a sua conclusão e a tese esposada pela parte, o que denota o caráter infringente e protelatório daquele recurso, sendo este último ensejador da sanção processual.

Contudo, entendo que diante da circunstância fática, a conduta se deu em detrimento da instituição judiciária, e não da parte contrária, motivo por que **o recolhimento deverá se dar em favor do Fundo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Guia FEDTJ — Código 442-1)**, sob pena de inscrição na dívida ativa, o que deverá ser observado oportunamente em primeiro grau.

Adiante, quanto à honorária, o próprio apelante reconhece que decaiu (ainda que repute que tenha sido em parte mínima), mas o que é suficiente para ensejar a sua condenação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sucumbencial, a qual deve ser prestigiada.

Em consonância com as peculiaridades do caso concreto, sobretudo o trabalho realizado pelo advogado e tempo exigido para o serviço - tendo em vista que a única peça apresentada pelo réu foi a contestação, o que o fez de forma bastante objetiva (fls. 55/56) – ainda, de modo a remunerar de maneira condigna os advogados atuantes, sem incorrer em enriquecimento ilícito, o valor de R\$700,00 se mostra razoável e assim fica mantido.

Destarte, fica prestigiada a sentença, nos termos da fundamentação supra, sem prejuízo da determinação envolvendo o credor da multa aplicada em razão da oposição de embargos de declaração protelatórios (com destaque acima).

Por fim, restam advertidas as partes que em caso de discordância do entendimento aqui exarado deverão manejar a via processual adequada, lembrando-se o disposto no art. 1.026, §2º do CPC, que prevê a aplicação de multa processual em caso de embargos de declaração protelatórios, em combinação com o inciso VII, do artigo 80 e com o art. 81; sem prejuízo de aplicação, inclusive, daquela estabelecida no §2º, do artigo 77, todos do CPC, as quais não estão acobertadas pela gratuidade.

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso, com determinação.**

WALTER EXNER
Relator