



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000357299

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009739-45.2021.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados MARCUS AURELIO DE MENDONÇA E CASTRO, LEILA GRAZIELA DE MENDONÇA E CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA) e GABRIEL MARCOS DE MENDONÇA E CASTRO, são apelados/apelantes CLAUDIO VALETIM DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e EDNEUZA DEVASSA DE ALMEIDA VALENTIM (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso adesivo e deram provimento em parte ao recurso independente. V.U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

GILSON DELGADO MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana

Apelação n. 1009739-45.2021.8.26.0001

Apelantes: Marcus Aurelio de Mendonça e Castro e outros

Apelados: Claudio Valetim da Silva e outros

Voto n. 31.437

LOCAÇÃO. Uso residencial. Ausência de pagamento em atraso dos aluguéis dos meses de junho e setembro de 2020. Locatários não demonstraram que realizaram o pagamento do aluguel de março de 2019 até a data do vencimento, bem como não comprovaram que efetuaram o pagamento do aluguel de janeiro de 2021. Atraso no pagamento das contas de consumo não verificado. O pagamento do serviço de fornecimento de água não se amolda no conceito de benfeitoria. Indenização por danos causados ao imóvel locado. Ausência de laudos bilaterais de vistorias inicial e final. Insuficiência de fotos e de orçamentos de reparos entendidos como devidos pelos locadores para demonstrar os alegados danos e o uso anormal do imóvel pelos locatários. Admite-se o abatimento da condenação imposta aos locatários com os valores atualizados da caução na fase executiva. Ausência de aplicação do reajuste do valor do aluguel. Inadmissibilidade da cobrança do reajuste posteriormente, em sede de reconvenção, meses após o término do contrato, em violação do princípio da boa-fé objetiva que deve nortear as relações contratuais, previsto no art. 422 do CC. Incidência, no caso concreto, dos institutos "supressio" e "venire contra factum proprium". Impossibilidade de cumulação das multas compensatória prevista genericamente para infrações contratuais e moratória

prevista especificamente para a hipótese de inadimplemento dos aluguéis e acessórios da locação, devendo prevalecer esta última. Condenação da imobiliária à repetição do indébito, nos termos do art. 42, parágrafo único do CDC, indevida. A previsão do art. 42, parágrafo único do CDC, vincula-se à cobrança de dívida, não servindo à finalidade de reparação de dano decorrente de responsabilidade civil. Dano moral não caracterizado. Mero ilícito contratual sem maiores consequências. Sentença reformada. Recurso independente parcialmente provido e recurso adesivo não provido.

Vistos.

Cuida-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 781/794, cujo relatório adoto, complementada a fls. 822/823 (embargos de declaração), proferida pelo juiz da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Jose Fabiano Camboim de Lima, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial para condenar os corréus a restituir aos coautores "A.1) as quantias despendidas a título de caução (fls. 155,159,162, 165), que totalizam R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais), devendo incidir correção monetária pela tabela prática do TJSP desde cada desembolso, além de juros de mora de 1% ao mês a contar do fim da locação (27/01/2021 – fls. 03 e 125). A.2) os valores relativos ao acordo firmado por EDNEUZA junto à SABESP (24 parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 167,00), devendo incidir correção monetária pela tabela prática do TJSP desde cada desembolso, além de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, sendo certo que os valores efetivamente despendidos deverão ser comprovados em sede de liquidação de sentença". Julgou, também, improcedente a pretensão reconvenicional em face de Imóveis Dorna Ltda e procedente a mencionada pretensão em face do Espólio de Claudio Valetim da Silva e Edneuzia Devassa de Almeida Valetim para condená-los "C.1) ao pagamento de multa e honorários previstos na cláusula 4ª (10% e 20%, respectivamente), além de correção monetária pelos índices do TJSP e juros de mora de 1% ao mês a contar do vencimento, dado que se trata de mora ex re (art. 397, Código Civil), no que tange ao aluguel com

vencimento em março de 2019 e em janeiro de 2021; e C.2) ao pagamento do valor correspondente a 17/30 (dezessete trinta avos) do aluguel referente a janeiro de 2021, salientando-se que tal fração deverá ser calculada sobre a quantia de R\$ 1.571,21 (já que, como mencionado, não fora corrigido o valor do aluguel tempestivamente) e, sobre o valor resultante, deverá incidir a multa e honorários previstos na cláusula 4ª (10% e 20%, respectivamente), além de correção monetária pelos índices do TJSP e juros de mora de 1% ao mês a contar do vencimento, dado que se trata de mora ex re (art. 397, CC)". Diante da sucumbência majoritária na ação principal, condenou os corréus ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação. No que tange à reconvenção, condenou os reconvindos ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor do proveito econômico obtido. Por fim, com relação a Imóveis Dorna Ltda, determinou que os reconvintes arcarão com o pagamento das custas e despesas processuais por ela antecipadas, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa.

Segundo os apelantes independentes, corréus reconvintes (locadores), a sentença merece reforma para acolher os seguintes pleitos: "1. Não devolução de qualquer valor a título de caução, em decorrência dos danos causados ao imóvel e contas de consumo em aberto quando da desocupação, a cláusula contratual de abono no aluguel (Obs.1) para reforma do imóvel que não ocorreu, a falta de pagamento e o pagamento em atraso dos aluguéis; 2. Excluir a condenação dos Apelantes em relação ao conserto da SABESP, visto a existência de expressa renúncia em cláusula contratual, além da falta de conhecimento do locador, bem como a ocorrência da prescrição do pedido; 3. Condenar os Apelados ao pagamento da multa referente 10% sobre os atrasos nos aluguéis (cláusulas 3ª e 4ª), no valor de R\$ 6.383,95 (Seis Mil Trezentos e Oitenta e Três Reais e Noventa e Cinco Centavos), bem como a condenação ao pagamento dos valores em atraso (março/2019, junho/2020, setembro/2020 e janeiro/2021), devendo ser atualizado a época do pagamento; 4. A reforma da sentença para acatar o artigo 23 da Lei 8.245/91 e as cláusulas 6ª e 14ª do contrato de aluguel obrigando os Apelados a quitação dos valores das contas de consumo deixadas em aberto, no valor de R\$ 832,21 (Oitocentos e Trinta e Dois Reais e Vinte e Um Centavos), devendo o mesmo ser atualizado a época do pagamento; 5. A aplicação da penalidade prevista na cláusula 17ª, com o pagamento

da multa no valor de R\$ 681,37 (Seiscentos e Oitenta e Um Reais e Trinta e Sete Centavos), pelo descumprimento das cláusulas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª, 8ª, e 14ª, devendo referido valor ser atualizado a época do pagamento; 6. A Reforma da r. sentença para condenar os Apelados ao pagamento dos valores apresentados nos orçamentos, no montante de R\$ 15.992,76 (Quinze Mil Novecentos e Noventa e Dois Reais e Setenta e Seis Centavos) a título de reforma do imóvel, em decorrência da violação as cláusulas 1ª e 8ª do contrato de aluguel, devendo o mesmo ser atualizado a época do pagamento; 7. Condenar a Apelada imobiliária ao pagamento em dobro dos valores cobrados indevidamente no e-mail de fls. 151, consoante artigo 42, parágrafo único, do CDC, no valor de R\$ 8.988,64 (Oito Mil Novecentos e Oitenta e Oito Reais e Sessenta e Quatro Centavos); 8. Condenar a Apelada imobiliária a indenização pelos danos causados aos Apelantes, em valor não inferior ao constante no e-mail de fls. 151, bem como, a condenação solidária ao pagamento dos valores devidos pelos demais Apelados; 9. Requer ainda, a condenação dos Apelados ao pagamento das custas, despesas e honorários de sucumbência, estes majorados" (fls. 826/860).

De acordo com os apelantes adesivos, coautores reconvidados (locatários), a sentença deve ser reformada "para excluir a condenação do pagamento de multa referente ao pagamento dos aluguéis, uma vez que foram pagos em dia" (fls. 876/879).

Recursos tempestivos, isentos de preparo (gratuidade da justiça - fls. 98, 569 e 624) e respondidos (fls. 864/875 e 883/889).

Distribuídos os recursos na forma da Resolução n. 903/2023 do Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Esse é o relatório.

Atento aos limites impostos pelo efeito devolutivo e orientado pelo princípio dispositivo, atenho-me às irresignações especificamente deduzidas e digo, desde logo, que o recurso independente comporta parcial provimento e o recurso adesivo não deve ser provido.

Em primeiro lugar, diferentemente do que foi



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

alegado pela parte locadora, não houve pagamento em atraso dos aluguéis dos meses de junho e setembro de 2020.

Conforme evidenciou a parte locatária a fls. 870/872, tais pagamentos foram feitos na data de vencimento dos respectivos boletos, não havendo, assim, que se falar em cobrança de correção monetária e juros moratórios.

E, quanto à pretensão declinada no recurso adesivo, a parte locatária logrou demonstrar que realizou o pagamento do aluguel de março de 2019, mas não conseguiu evidenciar que tal pagamento tenha sido feito até a data do vencimento.

Isso porque se limitou a juntar aos autos comprovante de transferência bancária da imobiliária para o locador Hélio Pires de Castro em 13/03/2019 (fls. 878), não trazendo ao feito comprovante de pagamento do boleto relativo ao aluguel.

Como os aluguéis venciam todo dia dez de cada mês, não é possível comprovar que o pagamento do aluguel de março de 2019 tenha sido feito dentro do prazo de vencimento.

Da mesma forma, a parte locatária não demonstrou que realizou o pagamento do aluguel referente aos 17 dias de janeiro de 2021, uma vez que não juntou aos autos nenhum documento para produzir prova nesse sentido.

Como se sabe, a prova do pagamento é eminentemente documental, ou seja, deve ser feita mediante apresentação de recibo de pagamento, quitação, comprovante de depósito em conta bancária ou documento equivalente.

Com efeito, a prova do cumprimento da obrigação cabe ao devedor. Se for demandado em juízo para entregar a prestação a que se obrigara e alegar que já a adimpliu, caberá a ele demonstrar a veracidade deste fato. Por isso, o devedor que cumpre a obrigação tem direito à quitação. Esta é um negócio jurídico praticado pelo credor consistente na declaração de ter ele recebido a prestação correspondente à obrigação. Como a quitação é direito do devedor, pode este legitimamente reter o pagamento enquanto o credor não lhe dá (CC, art. 319)" [grifei] (Fábio Ulhoa Coelho, "Curso de direito civil", vol. 2, 4

ed., São Paulo, Saraiva, 2010, p. 134-135).

Portanto, não há como se acolher a pretensão constante no recurso adesivo.

Em segundo lugar, a parte locadora não acostou aos autos nenhum extrato das concessionárias de serviço público indicando haver atraso no pagamento das contas de consumo na época em que a parte locatária ocupou o imóvel.

Ademais, como bem observou o juízo de primeiro grau, as contas de consumo estão em nome do locatário Cláudio Valetim da Silva e não dos locadores e de seus herdeiros, inexistindo prova de que houve pagamento das faturas por parte dos recorrentes independentes.

Dessa forma, descabido se mostra o pleito de restituição ou ressarcimento dos alegados prejuízos sofridos.

Assiste razão ao juízo de primeiro grau ao concluir pela inexistência de violação às cláusulas 6ª e 14ª do contrato, "destacando-se que, embora não tenha sido apresentada a íntegra dos documentos, não vislumbro efetiva violação substancial, já que não fora demonstrado dano, nos termos supra, sendo as faturas apresentadas isoladamente (fls. 319/323), sendo a penalidade prevista na cláusula 17 demasiadamente rigorosa para a conduta estampada nos autos" (fls. 789).

Em terceiro lugar, mais uma vez, a parte locadora parece confundir a quantia referente ao pagamento do serviço de fornecimento de água com o montante destinado à reparação do vazamento de água em si.

Assim, o valor despendido pelos locatários para quitar a conta relativa ao fornecimento de água, que foi faturada em valor exorbitante em virtude do vazamento, não se trata de benfeitoria, sendo inaplicável a cláusula 9ª do contrato celebrado pelas partes no caso concreto, que assim dispõe:

"9ª O(s) locatários(s) jamais terá(ão) direito a qualquer indenização ou retenção do imóvel por quaisquer

benfeitorias porventura feitas, ainda que tenham o caráter de 'necessária', as quais deverão permanecer no imóvel e ainda nem poderão ou deverão tais benfeitorias serem feitas pelo(s) locatários sem prévio consentimento por escrito do locador(a)" (fls. 24).

Como é sabido, "benfeitorias são acessórios que se introduzem na coisa, classificando-se em necessárias, úteis e voluptuárias (art. 96 do CC/2002)" (Gildo dos Santos, "Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/91", 7 ed., São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 228).

Em outras palavras, "benfeitorias são obras ou despesas feitas na coisa, para o fim de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la. São obras, produtos do trabalho do homem. Excluem-se de sua noção os acréscimos naturais que pode sofrer a coisa" (Sílvio de Salvo Venosa, "Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática", 12 ed., São Paulo, Atlas, 2013, p. 166).

Como se vê, o pagamento do serviço de fornecimento de água não se amolda no conceito de benfeitoria, motivo pelo qual não se aplica o conteúdo da cláusula 9ª do contrato celebrado pelas partes na hipótese vertente.

Nem se diga que a cobrança dos valores relativos ao acordo firmado pelos locatários com a Sabesp para quitação da fatura do serviço de fornecimento de água estaria prescrita.

Ora, o caso em exame não versa sobre responsabilidade civil extracontratual, não incidindo o prazo prescricional previsto no artigo 206, § 3º, inciso V, do Código Civil.

Salvo disposição legal em sentido contrário, aos casos de responsabilidade civil contratual aplica-se o prazo decenal (10 anos) geral do artigo 205 do Código Civil e não o prazo trienal (3 anos) específico do artigo 206, § 3º, inciso V, próprio para casos de responsabilidade civil aquiliana (extracontratual): "enquanto não prescrita a pretensão principal (a referente à obrigação contratual) não pode prescrever a respectiva sanção [...]. É, então, a prescrição geral do art. 205, ou outra especial aplicável 'in concreto', como a quinquenal do art. 206, § 5º, I, que, em regra, se aplica à pretensão derivada do

contrato, seja originária ou subsidiária a pretensão. Esta é a interpretação que prevalece no Direito Italiano (Código Civil, art. 2.947), onde se inspirou o Código brasileiro para criar a prescrição reduzida para a pretensão de reparação de dano" (Humberto Theodoro Júnior, "Comentários ao Novo Código Civil: dos atos jurídicos lícitos. Dos atos ilícitos. Da prescrição e da decadência. Da prova" [coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira], 3ª edição, Rio de Janeiro, Forense, 2005, vol. 3, tomo 2, p. 333).

Essa questão, aliás, está consolidada e foi uniformizada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça em julgamento de Embargos de Divergência: "nas controvérsias relacionadas à responsabilidade contratual, aplica-se a regra geral (art. 205 CC/02) que prevê dez anos de prazo prescricional e, quando se tratar de responsabilidade extracontratual, aplica-se o disposto no art. 206, § 3º, V, do CC/02, com prazo de três anos" (STJ, EREsp n. 1.280.825-RJ, 2ª Seção, j. 27/06/2018, rel. Min. Nancy Andrighi).

Mais recentemente, em outro julgamento de Embargos de Divergência, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça reafirmou esse mesmo entendimento: "a unidade lógica do Código Civil permite extrair que a expressão 'reparação civil' empregada pelo seu art. 206, § 3º, V, refere-se unicamente à responsabilidade civil aquiliana, de modo a não atingir o presente caso, fundado na responsabilidade civil contratual" (STJ, EREsp n. 1.281.594-SP, Corte Especial, j. 15/05/2019, rel. Min. Felix Fischer).

No mesmo sentido, destacam-se os seguintes precedentes deste Tribunal de Justiça:

"LOCAÇÃO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO COM PLEITO INDENIZATÓRIO. Sentença de improcedência ante a ocorrência de prescrição trienal. Recurso de apelação da autora. O prazo prescricional para ação que busca reparação civil contratual é de dez anos, nos termos do art. 205 do CC/2002. Precedente do STJ. Improcedência que deve ser mantida, contudo, por outro fundamento, em observância art. 487, I e art. 1.013, § 4º, do CPC/2015. Partes que celebraram acordo em processo executivo, com expressa quitação. Coisa

julgada material, que impede a rediscussão do contrato. Transitada em julgado a decisão de mérito, considerar-se-ão deduzidas e repelidas todas as alegações e as defesas que a parte poderia opor tanto ao acolhimento quanto à rejeição do pedido. Inteligência do art. 508 do CPC/2002. Inexistência de vício de consentimento, a autorizar a rediscussão do contrato. Precedentes. Contrato atípico que, ainda, admite a existência de taxa de adesão, nos termos do art. 54 da Lei nº 8.245/91. Honorários recursais. Majoração. RECURSO NÃO PROVIDO" (TJSP, Apelação n. 1000209-71.2018.8.26.0114, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 29/10/2019, rel. Des. Alfredo Attié).

"APELAÇÃO. Ação de ressarcimento de dano contratual. Alegação da autora locatária de cobrança indevida de IPTU em duplicidade, bem como de valores correspondentes a desconto por pontualidade que, embora fizesse jus, não lhe foi aplicado. Processo extinto sem resolução de mérito, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, quanto às imobiliárias corrés, por ilegitimidade passiva. Em relação aos corrés locadores, o pedido foi julgado procedente. Insurgência destes, pugnando pela inversão do julgado ou pelo reconhecimento da prescrição parcelar trienal. Irresignação que não prospera. Incidência do prazo prescricional decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, e não o trienal, estatuído no artigo 206, § 3º, inciso I, do mesmo diploma. Fato gerador do alegado dano - e, por consequência, da restituição almejada -que decorre do descumprimento de cláusulas contratuais estabelecidas pelas partes. Evidenciada a realização de cobranças a maior, em desacordo com o contrato. De rigor o ressarcimento pretendido. Comando sentencial que não comporta reparo. Recurso não provido" (TJSP, Apelação n. 1015483-55.2020.8.26.0001, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 24/04/2024, rel. Des. Issa Ahmed).

Em quarto lugar, rejeito, também, o pleito de

condenação dos locatários ao pagamento dos valores apresentados nos orçamentos para a reforma do imóvel.

Como é largamente sabido, o locatário é obrigado a "restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal" [grifei] (o artigo 23, inciso III, da Lei n. 8.245/1991). Essa ressalva, aliás, é de suma importância: apenas quanto aos danos que ultrapassem a seara da normalidade é que o locador pode pedir indenização. Vale dizer, ou a deterioração é causada pelo mau uso do bem pelo locatário isto é, não teria ocorrido não fosse a negligência do inquilino, que se furta ao seu dever de conservação e cuidado do imóvel como se seu fosse e, por isso, deve ser por ele reparada; ou a deterioração decorre do uso normal do bem pelo locatário ou seja, é consequência natural do passar do tempo, surgindo independentemente de um comportamento reprovável do inquilino e, por isso, não deve ser por ele reparada.

Com efeito, "recai sobre o locatário a responsabilidade pela deterioração anômala do bem, circunstância que autoriza o locador a exigir, para além da rescisão do ajuste, indenização por perdas e danos" [grifei] (STJ, REsp n. 1.919.208-MA, 3ª Turma, j. 20/04/2021, rel. Min. Nancy Andrighi).

Nessa toada, como não poderia deixar de ser, "a realização de uma vistoria final representa fator essencial na comprovação dos danos causados ou deixados no bem pelo locatário" [grifei] (TJSP, Apelação n. 1005082-48.2016.8.26.0482, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 07/11/2016, rel. Des. Luiz Eurico).

E mais: "para a efetiva validade da vistoria, com atribuição de caráter probatório, é imprescindível a sua realização mediante a presença das partes envolvidas no contrato de locação a fim de se constatar eventuais prejuízos causados pelo locatário. A realização da vistoria efetuada de forma unilateral, sem a presença do locatário e fiador fere o princípio do contraditório, não podendo ser considerada como prova efetiva da existência dos danos a serem cobrados" [grifei] (TJSP, Apelação n. 0508012- 97.2010.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 27/11/2012, rel. Des. Gilberto).

A jurisprudência é forte nesse sentido: 1)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

TJSP, Apelação n. 0457169-31.2010.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 13/11/2012, rel. Des. Claudio Hamilton; **2)** TJSP, Apelação n. 9180989-67.2008.8.26.0000, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 20/06/2011, rel. Des. Luiz Eurico; **3)** TJSP, Apelação n. 0004093-56.2013.8.26.0032, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 12/12/2013, rel. Des. Kioitsi Chicuta; **4)** TJSP, Apelação n. 0025328-61.2012.8.26.0114, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 19/09/2014, rel. Des. Celso Pimentel; e **5)** TJSP, Apelação n. 0275748-11.2010.8.26.0000, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 10/09/2013, rel. Des. Dimas Rubens Fonseca.

Muito bem.

Na espécie, é fato objetivo e incontroverso que a parte locadora somente juntou aos autos fotos supostamente tiradas do imóvel antes da ocupação e depois da desocupação pela parte locatária (fls. 324/347), bem como orçamentos de reparos que deveriam ser feitos no bem após a saída dos inquilinos (fls. 348/356).

Assim, não há elementos suficientes para concluir pela existência dos danos alegados pela parte locadora e nem identificar que eles decorrem de mau uso ou uso anormal do imóvel pela parte locatária, não bastando para tanto a simples juntada das referidas fotos e dos mencionados orçamentos.

Em quinto lugar, na esteira do que foi decidido até aqui, admite-se o abatimento da condenação imposta aos locatários com os valores atualizados da caução.

No entanto, dada a natureza da caução, tal abatimento deve ocorrer na fase executiva.

Nesse sentido, apontam-se os seguintes julgados desta Corte:

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESPEJO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RECURSO IMPROVIDO - 1. Ação de despejo com cobrança de aluguéis, onde os autores obtiveram sentença favorável para rescindir o contrato de locação e condenar o réu ao pagamento de

R\$17.119,19, além de encargos, correção monetária e juros de mora; 2. As benfeitorias realizadas são contratualmente previstas, com renúncia expressa a direito de indenização. Renúncia que é ato válido, nos termos do art. 35 da Lei 8.245/91 e Súmula nº 335 do STJ; 3. O abatimento da caução, pese possível, somente poderá ocorrer na fase executiva. Recurso improvido" (TJSP, Apelação n. 1000790-46.2024.8.26.0318, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 11/03/2025, rel. Des. J.B. Paula Lima).

"Locação. Despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos da locação. Cerceamento de Defesa. Inocorrência. Desnecessidade da redesignação da audiência do art. 331 do CPC e de dilação probatória. Inadimplemento dos aluguéis e encargos da locação incontroverso nos autos. Direito à moradia que não obsta o direito de propriedade do locador. "Quantum debeatur" a ser comprovado na fase de cumprimento de sentença. Depósito dado em caução. Abatimento possível apenas na fase de execução e após a desocupação do imóvel. Recurso improvido" (TJSP, Apelação n. 0191157-73.2011.8.26.0100, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 09/03/2015, rel. Des. Maria Cláudia Bedotti).

Ademais, de rigor frisar que, uma vez que não restaram comprovados os alegados danos no imóvel locado, não há que se falar em retenção total da caução prestada pelos locatários, como assim pleitearam os locadores a fls. 831/835.

Em sexto lugar, julgou com acerto o juízo de primeiro grau ao não reconhecer como devido o reajuste dos valores dos aluguéis dos anos de 2017 a 2020 (nos termos da tabela de fls. 271) e dos dias em que o imóvel estava locado em janeiro de 2021.

Ora, os locadores aceitaram os pagamentos dos aluguéis vencidos nesse período com os valores sem atualização, vindo somente a cobrar o reajuste em sede de reconvenção, meses após o término do contrato.

A tentativa dos corrêus reconvintes de cobrar tardiamente tal reajuste não se coaduna com o princípio da boa-fé objetiva que deve nortear as relações contratuais, previsto no artigo 422 do Código Civil, configurando manifesta incidência, no caso concreto, dos institutos "supressio" e "venire contra factum proprium".

Conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, "institutos ligados à boa-fé objetiva, notadamente a proibição do venire contra factum proprium, a supressio, a surrectio e o tu quo que, repelem atos que atentem contra a boa-fé objetiva" (REsp n. 1.040.606/ES, 4ª Turma, j. 24/04/2012, rel. Min. Luis Felipe Salomão).

Nesse sentido, destacam-se os seguintes precedentes deste Tribunal de Justiça:

"Apelação. Locação não residencial. Ação de despejo por denúncia vazia. Pedido de retomada para uso próprio. Ação revisional de aluguel conexa. Sentença de improcedência de ambas as ações. Irresignação dos locadores quanto ao resultado da ação de despejo que não se sustenta. Entidade religiosa que conta com a proteção legal disposta no art. 53 da Lei de Locação. Ausência de demonstração do descumprimento, pela locatária, das hipóteses descritas no art. 9º da referida lei. Meros atrasos pontuais no pagamento dos aluguéis que não caracterizam a infração contratual ou o inadimplemento autorizadores do despejo, mormente porque os locadores, sem manifestar qualquer objeção ou inconformismo, aceitaram receber os valores sem imposição dos encargos decorrentes da mora, deixando, ainda, de cobrar os reajustes contratuais. Presunção de aceitação dos valores confessadamente pagos. Incidência dos institutos da "supressio" e do "venire contra factum proprium" (vedação ao comportamento contraditório). Impossibilidade de rescisão do contrato de locação por ato unilateral dos locadores. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO" (TJSP, Apelação n. 1030092-03.2021.8.26.0100, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 06/12/2021, rel. Des. L. G. Costa Wagner).

"Ação de despejo. Cumulação com cobrança. Denúncia vazia. Pretensão de receber por diferenças dos alugueres mensais. Inadmissibilidade. Ausência de aplicação do reajuste do valor do aluguel, durante a duração do contrato, que durou anos. Inadmissibilidade de se cobrar o reajuste, ao depois, em sede de ação judicial, por se tratar de medida contraditória, à luz da boa-fé objetiva contemplada no art. 422 do CC. Alegação de danos causados ao imóvel locado. Ausência de prova a respeito. Inicial que nem mesmo descreve os danos e indica valores pretendidos. Sentença que remanesce apenas com a ordem de despejo por denúncia vazia. Apelo do réu provido em parte" (TJSP, Apelação n. 1003816-04.2020.8.26.0541, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 12/11/2021, rel. Des. Ruy Coppola).

De qualquer forma, conforme observou o juízo "a quo", "vale salientar que o prazo para cobrar alugueis vencidos prescreve em três anos do seu vencimento, nos termos do art. 206, § 3º, I, do Código Civil (e não em cinco anos, como sustentam os reconvintes), de modo que inviável a discussão, em face dos locatários, de eventuais débitos anteriores a tal prazo, considerando-se como marco interruptivo a apresentação da reconvenção, concluindo-se serem indiscutíveis os alugueis com vencimento anterior a 27/09/2018" (fls. 787).

Em sétimo lugar, não há que se falar em incidência da multa geral por infração contratual (**três alugueis** – cláusula 17ª, fls. 29), pois ela é naturalmente incompatível com o caso de descumprimento da obrigação de pagar os alugueis e acessórios da locação. Não apenas porque essa cláusula penal genérica tem natureza eminentemente compensatória, mas em especial porque, no contrato firmado entre as partes, há previsão específica de cláusula penal moratória para a hipótese de inadimplemento dos alugueis e acessórios da locação (**10%** - cláusula 4ª, fls. 23) e elas, logicamente, não são cumuláveis!

Com efeito, "é inadmissível a cobrança cumulada de multa moratória e multa compensatória pela mesma infração contratual, prevalecendo a primeira, por se tratar de cláusula específica" (TJSP, Apelação n. 0001754-19.2004.8.26.0266, 9ª Câmara



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Extraordinária de Direito Privado, j. 26/08/2014, rel. Des. Antonio Rigolin).

Não se desconhece que, "nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a cumulação das multas moratória e compensatória é possível desde que ambas estejam previstas em contrato e tenham fatos geradores distintos" (STJ, AgInt no AREsp n. 1.109.764-SP, 4ª Turma, j. 04/03/2024, rel. Min. Raul Araújo).

Ocorre que, no caso concreto, a multa compensatória prevista no instrumento contratual é absolutamente genérica, não tratando especificamente de penalidade estipulada em virtude da não aplicação de reajuste anual (cláusula 2ª – fls. 23) e das alegadas não quitação das contas de consumo (cláusula 6ª e 14ª – fls. 23 e 24) e não entrega do imóvel em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza (cláusulas 1ª e 8ª – fls. 23 e 24), que, ademais, sequer foram comprovadas no conjunto probatório.

Dessa forma, não é possível dizer que as multas previstas nas cláusulas 4ª e 17ª apresentem fatos geradores distintos.

Portanto, a cláusula penal moratória, que é específica, afasta a aplicação da cláusula penal compensatória, de aplicação geral para descumprimento de cláusulas contratuais, porquanto a aplicação das duas representaria *bis in idem*, o que é vedado em nosso ordenamento jurídico.

Essa questão, aliás, está pacificada neste Tribunal de Justiça. Apenas para citar alguns precedentes: **1)** TJSP, Apelação n. 1000605-73.2018.8.26.0526, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 22/08/2019, rel. Des. Melo Bueno; **2)** TJSP, Apelação n. 0053369-05.2012.8.26.0222, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 23/02/2016, rel. Des. Berenice Marcondes Cesar; **3)** TJSP, Apelação n. 0008407-11.2012.8.26.0281, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 02/09/2014, rel. Des. Mourão Neto; **4)** TJSP, Apelação n. 0012638-56.2010.8.26.0506, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 01/09/2014, rel. Des. Rosa Maria de Andrade Nery; **5)** TJSP, Apelação n. 0000567-07.2013.8.26.0477, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 11/09/2014, rel. Des. Pedro Baccarat.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Nem se diga que o juízo "a quo" incorreu em ofensa ao princípio da adstrição ou da congruência ao afastar a aplicação da penalidade prevista na cláusula 17ª.

Considerando que o Código de Processo Civil determina que a interpretação do pedido deve levar em conta o conjunto da postulação (artigo 322, § 2º), força reconhecer que o juízo de primeiro grau não violou o princípio da congruência ou da adstrição positivado no artigo 492 do mesmo diploma.

Com efeito, "de acordo com a jurisprudência do STJ, 'não configura julgamento ultra ou extra petita o provimento jurisdicional exarado nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial e arrazoados recursais' (AgInt no AREsp n. 1.697.837/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/3/2021, DJe 13/4/2021)" (STJ, AgInt no REsp n. 1.924.281-RJ, 4ª Turma, j. 31/05/2021, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira).

Outrossim, "conforme os arts. 141 e 492 do CPC/15, se o julgador agir fora dos limites definidos pelas partes e sem estar amparado em permissão legal que o autorize examinar questões de ofício, haverá violação do princípio da congruência ou adstrição. A decisão não pode dar mais que o requerido (ultra petita), conceder coisa diversa da pedida (extra petita) e nem deixar de se pronunciar sobre todo o pedido, decidindo aquém do pedido (citra petita). [...]. No entanto, os fundamentos jurídicos apresentados pelas partes não vinculam o juiz. Cabe-lhe aplicar o direito à espécie conforme os fatos e provas trazidas à sua apreciação, mesmo que por fundamento diverso do invocado pelas partes, notadamente diante do princípio do livre convencimento motivado (da mihi factum dabo tibi ius). [...] A mesma lógica, com as devidas adaptações, deve ser observada na instância recursal, a partir da delimitação do efeito devolutivo do recurso interposto, o qual deve ser compreendido em conformidade com duas principais perspectivas: (a) extensão (perspectiva horizontal) e (b) profundidade (perspectiva vertical). A extensão do efeito devolutivo é definida pelo pedido do recorrente, visto que nenhum juiz ou órgão judicial pode prestar a tutela jurisdicional senão quando requerida pela parte. De outro, a profundidade é delimitada por todos os elementos constantes no

processo que sejam relevantes para o deslinde da matéria devolvida ao órgão julgador ad quem, ainda que não suscitados no recurso. Nessa perspectiva, a eleição de argumentos pela parte, em seu recurso, não vincula o julgador na tomada de decisão" [grifei] (STJ, REsp 2.051.954-SP, 3ª Turma, j. 13/08/2024, rel. Min. Nancy Andrighi)

E, no caso em exame, os locadores requereram expressamente, em sede de reconvenção (fls. 112/138), a aplicação da penalidade prevista na cláusula 17ª do contrato celebrado pelas partes. Desse modo, ao não acolher o pleito reconvenicional, o julgador não está violando o princípio da congruência ou adstrição.

Ora, a invocação de fundamento diverso (*bis in idem*) daquele utilizado na contestação da reconvenção (fls. 375/381) para afastar a aplicação da referida penalidade não representa violação ao princípio da adstrição ou da congruência.

Em oitavo lugar, indevida é a condenação da imobiliária à repetição do indébito, nos termos do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

Isso porque "o preceito inserto no artigo 42 do CDC vincula-se à cobrança de dívida, não servindo ao propósito de reparação de dano decorrente de responsabilidade civil" (STJ, REsp 1.358.431-RS, 4ª Turma, j. 27/08/2019, rel. Min. Luis Felipe Salomão).

Como se depreende do e-mail de fls. 151, não se trata de cobrança de dívida pela imobiliária, mas, na verdade, de cálculo do montante a ser devolvido para os locatários a título de caução após os devidos abatimentos (aluguel de janeiro de 2021 e multa contratual).

Logo, não há falar em cobrança em nome próprio pela imobiliária, isto é, em locupletamento pela intermediária, motivo pelo qual não se vislumbra a incidência do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor na espécie.

Em nono e último lugar, os locadores fundamentaram o pleito de condenação da imobiliária ao pagamento de indenização por danos morais na desídia no desempenho da função de administradora do imóvel (não elaboração de vistorias de entrada e de saída do bem).

Ocorre que, como é cediço, mero aborrecimento decorrente de descumprimento contratual não tem, ordinariamente, o condão de gerar dano moral indenizável. Vale dizer: "como regra, o descumprimento de contrato, pura e simples, não enseja reparação a título de dano moral" (STJ, AgRg-Ag n. 1.271.295-RJ, 3ª Turma, j. 16/03/2010, rel. Min. Sidnei Beneti).

Na espécie, não há nada nos autos que indique, infensa a qualquer inquietação, ter a celeuma ultrapassado as consequências materiais do inadimplemento contratual.

Com efeito, "na tormentosa questão de saber o que configura dano moral, cumpre ao juiz seguir a trilha da lógica do razoável em busca da sensibilidade ético-social normal. Deve tomar paradigma o cidadão que se coloca a igual distância do homem frio, insensível e o homem de extremada sensibilidade. Nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflição, angústia e desequilíbrio em seu bem estar, não bastando mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada" (TJRJ, Apelação n. 8.218, 2ª Câmara Cível, j. 13/06/1996, rel. Des. Sérgio Cavalieri Filho).

Embora existam pessoas com sensibilidade mais aflorada, "não se pode considerar que qualquer mal-estar seja apto para afetar o âmago, causando dor espiritual. Quando alguém diz ter sofrido prejuízo espiritual, mas este é consequência de uma sensibilidade exagerada ou de uma suscetibilidade extrema, não existe reparação. Para que exista o dano moral é necessário que a ofensa tenha alguma grandeza e esteja revestida de certa importância e gravidade" (Antonio Jeová Santos, "Dano moral indenizável", São Paulo, Lejus, 1997, p. 35).

Em outros termos, "diferente do que ocorre com o dano material, a alteração desvaliosa do bem-estar psicofísico do indivíduo deve apresentar certa magnitude para ser reconhecida como prejuízo moral. Um mal-estar trivial, de escassa importância, próprio do risco cotidiano da convivência ou da atividade que o indivíduo desenvolva,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

nunca o configurarão. Isto quer dizer que existe um 'pisso' de incômodos, inconvenientes ou desgostos a partir dos quais este prejuízo se configura juridicamente e procede sua reclamação" (Gabriel Stiglitz e Carlos Echevesti, "Responsabilidad Civil", p. 143, 'apud' Antonio Jeová Santos, "Dano moral indenizável", São Paulo, Lejus, 1997, p. 35).

À vista dessas considerações, impõe-se a reforma da sentença unicamente para admitir o abatimento da condenação imposta aos locatários com os valores atualizados da caução na fase de execução.

Posto isso, nego provimento ao recurso adesivo e dou parcial provimento ao recurso independente, nos moldes indicados alhures. Sem prejuízo, **majoro** os honorários fixados em desfavor dos coautores reconvidados (apelantes adesivos) para **20%**, mantido o critério de arbitramento adotado na sentença e observada a gratuidade da justiça concedida aos litigantes.

GILSON MIRANDA

Relator

Assinatura Eletrônica