



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000357112

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002312-58.2019.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante PREMIUM FOODS BRASIL S/A, é apelado JOSE ANTONIO PERDIGÃO.

ACORDAM, em 36ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 10 de abril de 2025

LIDIA CONCEIÇÃO
A PRESIDENTE E RELATORA
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1002312-58.2019.8.26.0068

Comarca: Barueri – 6ª Vara Cível

Apelante: Premium Foods Brasil S/A – Em Recuperação Judicial

Apelado: Jose Antonio Perdigão

Juiz: Luciano Antonio de Andrade

Voto nº 27.367

Ação de despejo cumulada com cobrança. Locação de imóvel residencial. Desocupação no curso do processo. Sentença de parcial procedência.

APELAÇÃO DA RÉ. Locatária responsável pela quitação dos aluguéis em atraso até a data da efetiva entrega das chaves. Reajuste anual, nos termos do contrato, de acordo com a variação do IGP-M acumulado nos 12 meses anteriores.

IMÓVEL QUE, FINDA A LOCAÇÃO, NÃO FORA RESTITUÍDO NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAVA. Danos imputados à conduta da locatária e decorrentes do mau uso e/ou da falta de conservação do imóvel, constatados em vistoria de saída. Laudo subscrito por ambas as partes. Cláusula penal. Adimplemento parcial da obrigação pactuada. Artigo 4º da lei nº 8.245/91. Impositiva a redução do valor da pena convencional (de 3 para 2 alugueres mensais) por expressa disposição legal. Equidade. Artigo 413 do Código Civil. Norma de ordem pública. Valor caucionado que poderá ser deduzido do montante da dívida, sob pena de locupletamento sem causa do locador. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença às fls. 87/91, aclarada às fls. 99, que, em ação de despejo cumulada com cobrança ajuizada por Jose Antonio Perdigão em face de Premium Foods Brasil S/A – em Recuperação Judicial -, julgou parcialmente procedente os pedidos para “condenar a parte ré ao pagamento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

dos aluguéis correspondentes ao período de dezembro/18 a 26/03/19, sendo que em dezembro/18 o aluguel mensal é de R\$ 14.000,00 e após será este valor corrigido por 7,54%. Os valores mensais deverão ser acrescidos de multa de 10%, e juros de mora de 1% ao mês e correção monetária de 0,038% ao dia, ambos desde o respectivo vencimento; e condenar a parte ré ao pagamento de multa de 42.000,00, valor que deverá ser corrigido pelo índice adotado pela Tabela prática do TJSP, sem prejuízo dos juros de mora de 1% ao mês, ambos desde a citação. Em razão da sucumbência recíproca mínima e do princípio da causalidade, condeno a ré no pagamento das custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação” (idem).

Inconformada, apela a ré (fls. 101/111) e sustenta, em síntese, que, nos termos do contrato, o índice de reajuste dos alugueres (IGP-M) é aquele apurado especificamente no mês anterior (dezembro de 2018) ao prazo para sua incidência (janeiro de 2019). Assim, considerando que naquele mês o IGP-M registrou queda de 1,08%, inexistente qualquer reajuste sobre o valor contratado.

Aduz da indevida condenação ao pagamento da multa compensatória na medida em que eventuais reparos no imóvel (que, aliás, não foram comprovados pelo apelado) são garantidos pela fiança, depositada pela apelante no início da relação contratual.

Por fim, assevera que não houve a correta distribuição dos ônus sucumbenciais, no cotejo com os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pedidos deduzidos pelo autor com a conclusão ao final assentada.

Pugna pela reforma da r. sentença de Primeiro Grau ou, subsidiariamente, (i) pela restituição do valor afiançado caso mantida a condenação ao pagamento da cláusula penal, sob pena de locupletamento sem causa do apelado, (ii) além do rateio das custas, despesas processuais e fixação da verba honorária em favor dos I. Patronos de cada parte, corolários da sucumbência recíproca entre os litigantes.

Recurso tempestivo (fls. 100),
preparado (fls. 140/143) e respondido (fls. 115/119).

É o relatório.

O autor (locador) celebrou contrato de locação de imóvel residencial com a ré (locatária) pelo prazo de 30 meses, com início em 15 de dezembro de 2017. Nos termos da avença pactuada, dentre outras obrigações, a ré pagaria, a título de aluguel mensal, o valor de R\$ 14.000,00 até o dia 10 de cada mês, além dos encargos de locação até a rescisão do contrato - fls. 11/15.

E, em face ao inadimplemento da ré a partir da parcela vencida em 10 de dezembro de 2018, além das infrações contratuais por ela supostamente cometidas e apuradas até aquele período (que daria ensejo a cominação da respectiva multa), o autor ajuizou a presente ação.

No curso do feito, após deferida a

ordem liminar de despejo (fls. 55/56), o autor comunicou a desocupação do imóvel pela ré, cuja entrega efetiva das chaves ocorreu no dia 26 de março de 2019 – data da elaboração do laudo de vistoria de saída (fls. 62/63).

Em suas razões recursais, a ré controverte (i) a forma de reajuste dos alugueres mensais, bem como (ii) a incidência da multa compensatória (*v.g.*, fls. 106).

Pois bem.

De fato, prevê o artigo 18 da lei nº 8.245/91 que “*é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste*”.

Da atenta leitura dos termos avençados pelos litigantes, no que se refere ao “*valor locatício*” (fls. 12), se convencionou que “***os reajustes serão aplicados anualmente – todo mês de janeiro, referente a dezembro do ano anterior***, conforme permite a lei vigente, sendo aderido reajuste em menor período, caso seja permitido por lei. No final do prazo o reajuste será efetivado a preço de mercado” (*idem – g.n.*).

E embora não previsto expressamente no pacto, a ré admite que o índice adotado para tal desiderato fora o IGP-M (fls. 107) que, comumente, é utilizado como indicador para reajustes nos valores de aluguel na época prevista pelo contrato - cálculo elaborado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, cujo resultado considera a variação

acumulada nos 12 meses anteriores¹.

Nesse aspecto, é possível concluir que o reajuste dos alugueres aplicado anualmente todo mês de janeiro, conforme estabelecido no contrato, será calculado sobre a variação acumulada daquele índice divulgada nos 12 meses anteriores ao “aniversário” (balanço anual, média dos valores do IGP-M, *in casu*, de janeiro a dezembro passado, conforme referenciado no contrato).

E ao contrário do afirmado pela apelante, da leitura da cláusula contratual em epígrafe não se extrai, por obviedade, que o índice mensal (dezembro) isoladamente considerado serviria de parâmetro para o cálculo da correção anual dos alugueres, até porque o próprio contrato prevê clara, expressa e inequivocamente que os reajustes serão aplicados anualmente, todo mês de janeiro, *in casu*, “*reajuste por índice igualmente anual, no caso do IGP-M acumulado e aferido em dezembro/18 no percentual de 7,54%*” conforme bem decidido em Primeiro Grau (fls. 89).

Assim, o autor-locador faz jus ao recebimento dos valores não solvidos pela locatária, desde o vencimento de cada parcela, até a data efetiva da entrega das chaves (26 de março de 2019 — fls. 62), corrigidos monetariamente e acrescidos de juros e da multa moratória exatamente na forma estabelecida pela r. sentença (fls. 91, item 1).

No que tange a cobrança da multa

¹ <https://portalibre.fgv.br/>

compensatória, esta decorre do inadimplemento contratual pela locatária-apelante que, ao final da locação, não devolveu o imóvel ao locador-apelado no estado em que se encontrava (fls. 13, “da restituição do imóvel”, e fls. 14, alínea “d”). Aqui, os danos imputados à conduta da locatária e decorrentes do mau uso e/ou da falta de conservação do imóvel foram constatados em vistoria de saída, cujo laudo fora subscrito por ambas as partes, por intermédio de seus I. Patronos constituídos (fls. 62):

*“Neste momento, o advogado da empresa locatária está ciente de que a entrega das chaves não caracteriza a quitação de eventuais débitos, os quais deverão ser quitados, sujeito às penalidades previstas em contrato, **não caracterizando, também, aceitação do imóvel no estado em que se encontra.** Observação: O imóvel não está pintado, com as portinhas do home com avarias na sala e duas caixas de luz e fios c/ avarias, detalhes no piso (riscos) pia com estragos, faltou os controles de acesso. Só entregue 1 chave da entrada social”* (sic – g.n.).

Disso, a princípio, resulta a aplicação da multa contratual compensatória à locatária pactuada em “3 (três) alugueres vigentes” (fls. 14, item “d”).

Ocorre que, à luz da regra preconizada pelo artigo 413 do Código Civil, “a penalidade **deve ser reduzida eqüitativamente pelo juiz** se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio” (g.n.).

Hamid Charaf Bdine Jr. leciona que *“diversamente do que estabelecia o art. 924 do CC revogado, o **dispositivo é incisivo: o juiz tem o dever, não a possibilidade de reduzir, ao contrário do que constava do diploma legal revogado. A norma é de ordem pública, não admitindo que as partes afastem sua incidência, dispondo que a multa prevista é irredutível.** (...) O presente artigo impõe ao juiz a obrigação de reduzir a penalidade nas hipóteses em que ela for superior à legal e aplica-se à multa moratória e à compensatória. Tratando-se de disposição de ordem pública, nada impede que o juiz a aplique de ofício”*².

Ademais, segundo o entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, *“em que pese ser a cláusula penal elemento oriundo de convenção entre os contratantes, sua fixação não fica ao total e ilimitado alvedrio destes, porquanto **o atual Código Civil, diferentemente do diploma revogado, introduziu normas de ordem pública, imperativas e cogentes,** que possuem o escopo de preservar o equilíbrio econômico financeiro da avença, afastando o excesso configurador de enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes. 2. **Entre tais normas, destaca-se o disposto no artigo 413 do Código Civil de 2002, segundo o qual a cláusula penal deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte,** ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do*

² “Código civil comentado: doutrina e jurisprudência / Claudio Luiz Bueno de Godoy ... [et al.]; coordenação Cezar Peluso. - 12. ed., rev. e atual. - Barueri [SP] : Manole, 2018”, comentários ao artigo 413, p. 422.

*negócio. 3. **Sob a égide do Código Civil de 2002, a redução da cláusula penal pelo magistrado deixou, portanto, de traduzir uma faculdade restrita às hipóteses de cumprimento parcial da obrigação (artigo 924 do Código Civil de 1916) e passou a consubstanciar um poder/dever de coibir os excessos e os abusos que venham a colocar o devedor em situação de inferioridade desarrazoada.** 4. Superou-se, assim, o princípio da imutabilidade absoluta da pena estabelecida livremente entre as partes, que, à luz do código revogado, somente era mitigado em caso de inexecução parcial da obrigação. 5. O controle judicial da cláusula penal abusiva exsurgiu, portanto, como norma de ordem pública, objetivando a concretização do princípio da equidade - mediante a preservação da equivalência material do pacto - e a imposição do paradigma da eticidade aos negócios jurídicos. 6. Nessa perspectiva, uma vez constatado o caráter manifestamente excessivo da pena contratada, deverá o magistrado, independentemente de requerimento do devedor, proceder à sua redução, a fim de fazer o ajuste necessário para que se alcance um montante razoável, o qual, malgrado seu conteúdo sancionatório, não poderá resultar em vedado enriquecimento sem causa. 7. Por sua vez, na hipótese de cumprimento parcial da obrigação, deverá o juiz, de ofício e à luz do princípio da equidade, verificar se o caso reclamará ou não a redução da cláusula penal fixada. 8. Assim, figurando a redução da cláusula penal como norma de ordem pública, cognoscível de ofício pelo magistrado, ante sua relevância social decorrente dos*

escopos de preservação do equilíbrio material dos contratos e de repressão ao enriquecimento sem causa, não há falar em inobservância ao princípio da adstrição (o chamado vício de julgamento extra petita), em preclusão consumativa ou em desrespeito aos limites devolutivos da apelação. 9. Recurso especial não provido (...)” (STJ, REsp 1447247/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 04/06/2018) (g.n.).

Nesse diapasão, e no cotejo com o adimplemento parcial, pela locatária, das obrigações pactuadas no contrato de locação (cerca de 1/3 dos valores dos alugueres mensais), de rigor e também na forma elencada pelo artigo 4º da lei nº 8.245/91³, a redução equitativa da pena convencional cobrada pelo autor-locatário, de três para dois alugueres vigentes.

Todavia, sem embargo do convencimento externado em Primeiro Grau, há a possibilidade de se abater do débito o valor caucionado, “afiançado” (R\$ 30.000,00), na forma dos artigos 38, § 2º, e 39, ambos da lei de locações, mas com observância à expressa convenção das partes no sentido de que “a fiança” “*não será reajustada até março de 2018*” (fls. 12, “da fiança”), sob pena de locupletamento sem causa do locador (artigo 368 e 884, ambos do Código Civil).

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

³ “Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada” (g.n.).

“Locação de Imóvel – Ação de indenização fundada em descumprimento de contrato de locação – Sentença de procedência – Apelo dos réus – Discussão armada acerca da incidência de multa compensatória ou cláusula penal, por infração contratual – Descumprimento contratual consistente na restituição do imóvel em condições diversas daquelas em que foi recebido pelo locatário, por ocasião do início da locação – Reparos realizados pelo inquilino após a entrega das chaves. Locadora que se viu impossibilitada de explorar economicamente o imóvel por 69 dias para conclusão dos reparos respectivos, a cargo do locatário. - Multa contratual devida. - Como cediço, o objetivo da multa compensatória, também conhecida como cláusula penal, é a prefixação das perdas e danos para o caso do descumprimento do contrato. - Quantum, todavia, que deve ser reduzido. Fixação que deve levar em consideração o tempo de contrato efetivamente cumprido pelo locatário e corresponder proporcionalmente ao prejuízo experimentado pela locadora, ex vi do que dispõe o artigo 413 do Código Civil e, ainda, art. 4º, da Lei no. 8.245/91. – Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Apelação Cível 1025733-89.2015.8.26.0562; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/06/2020; Data de Registro: 15/06/2020).

“Locação comercial. Ação de despejo por falta de pagamento. Inadimplemento incontroverso. Ilegitimidade das corrés quanto aos encargos do box 37. Legalidade das luvas no contrato inicial reconhecida. Ausência de cláusula contratual que imponha à locadora o dever de realizar publicidade ou atrair clientela. Multa contratual exigível, mas reduzida proporcionalmente, consoante dispõe o art. 413 do Código Civil. Ação parcialmente procedente. Recurso parcialmente provido”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(TJSP; *Apelação Cível*
1017979-09.2020.8.26.0114; *Relator (a):*
Milton Carvalho; *Órgão Julgador:* 36ª Câmara
de Direito Privado; *Foro de Campinas - 4ª*
Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2021;
Data de Registro: 10/06/2021).

“Locação de imóvel. Execução. Via não adequada para se reclamar indenização por danos causados ao imóvel ou por prejuízos sofridos pelo locador com a antecipada devolução do bem, já que embora o contrato escrito de locação configure título executivo (art. 784 do CPC) tal se dá apenas quanto à obrigação que nele já tenha sido concretamente admitida reconhecida e quantificada (artigo 783). Cabimento da redução da multa compensatória manifestamente abusiva e divorciada da medida do descumprimento contratual. Apelação não provida”. (TJSP; *Apelação Cível* 1000123-84.2020.8.26.0420; *Relator (a):* Arantes Theodoro; *Órgão Julgador:* 36ª Câmara de Direito Privado; *Foro de Paranapanema - Vara Única; Data do Julgamento:* 29/09/2020; *Data de Registro:* 29/09/2020)

Por essas razões, com o acolhimento parcial do apelo da ré para efeito da redistribuição das verbas sucumbenciais nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil e na proporção do decaimento das partes (apelante = pedidos de despejo e parte dos valores cobrados pelo autor; apelado = outra parte da quantia que cobrou), a ré responderá por 75% das custas e das despesas processuais, e o autor, 25%; a ré, condenada ao pagamento dos honorários sucumbenciais ao(s) I. Patrono(s) da parte adversa fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação (artigo 85, § 2º); já a verba honorária devida pelo autor aos I. Patronos da ré, pelo

mesmo critério é arbitrada em 10% do proveito econômico obtido (soma do valor “afiançado” com a parcela da multa compensatória subtraída do cálculo respectivo).

Por fim, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”⁴.*

Nesse diapasão, não há majoração dos honorários sucumbenciais (artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil) em virtude do provimento parcial do recurso da ré.

Em destaque e ainda alinhado ao entendimento jurisprudencial do C. Superior Tribunal de Justiça: ***“(...) Na espécie, o Tribunal de origem, ao dar provimento ao apelo da parte ora agravante, empreendeu nova distribuição da sucumbência entre os litigantes. Essa circunstância impede a majoração dos honorários sucumbenciais, com base no § 11 do art. 85 do CPC. 9.***

⁴ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo interno não provido”. (STJ, AgInt no AREsp 1495369/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/09/2020, DJe 16/10/2020 – g.n.).

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO
Relatora