



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387820

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002530-42.2023.8.26.0587, da Comarca de São Sebastião, em que é apelante 4G RENTALS ADMINISTRACAO DE BENSLTDA, é apelado HUSSEIM LOUTFI ALI DALLE (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 39.462

Apelação nº: 1002530-42.2023.8.26.0587

Comarca: São Sebastião – 1ª Vara Cível

Apelante: 4G Rentals Administração de Bens Ltda.

Apelado: Hussein Loufti Ali Dalle

Juiz Prolator: Vitor Hugo Aquino de Oliveira

RECURSO DE APELAÇÃO. (i) Locação residencial por prazo determinado. Desocupação do imóvel pelo locatário antes do prazo estabelecido em contrato. Cobrança de multa compensatória. (ii) Sentença de parcial procedência, reconhecendo a legalidade da cobrança da multa compensatória, porém de forma proporcional. (iii) Insurgência da autora. Irresignação que prospera em parte. (iv) Multa compensatória devida de forma proporcional ao tempo restante de vigência contratual. Inteligência do artigo 4º da lei nº 8.245/1991. Medida que visa evitar o enriquecimento indevido da parte locadora. Multa que, no entanto, deve ser calculada considerando o período de vigência da locação previsto em contrato, e não a data de assinatura do instrumento contratual. Locação residencial ajustada pelo prazo de 12 meses, precocemente encerrada pouco após o 3º mês de vigência. Multa compensatória em valor proporcional aos 09 meses de vigência restantes. (v) **Recurso parcialmente provido, nos termos da fundamentação.**

4G RENTALS ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
apela da r. sentença de fls. 105/108, que decretou a parcial procedência da *ação de cobrança* por si promovida em desfavor de HUSSEIM LOUFTI ALI DALLE. O dispositivo se encontra vazado nos seguintes termos:

“Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo PROCEDENTE EM PARTE o pedido da ação principal ajuizada por 4G RENTALS ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/A em face de HUSSEIM LOUFTI ALI DALLE. para CONDENAR a ré ao pagamento da multa por infração contratual no valor de três aluguéis, reduzida proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais),

devidamente corrigidos pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação na presente demanda.

Sucumbente, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.”

No arrazoadado de fls. 117/123, a autora, agora apelante, insiste na total procedência da demanda. Diz que a cláusula prevendo pagamento de multa equivalente a 03 alugueres (ou seja, R\$14.400,00) em caso de rescisão antecipada do negócio jurídico foi livre e conscientemente pactuada entre as partes, não havendo razão para a redução proporcional da sanção contratual.

Subsidiariamente, defende que, em caso de a multa ser mesmo devida de maneira proporcional ao tempo remanescente de vigência do negócio jurídico, então deveria ser considerado como termo inicial do contrato não a data de assinatura de seu instrumento (22/09/2022), mas a data de efetivo início do prazo locatício (01/12/2022), de modo que, tendo o locatário permanecido no imóvel somente entre 01/12/2022 a 08/03/2023, então deveria pagar multa proporcional de R\$10.800,00, e não de apenas R\$6.000,00.

Recurso tempestivo e preparado.

Sem contrarrazões.

Sem expressa oposição das partes ao julgamento na modalidade virtual.

É O RELATÓRIO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço

do recurso.

Como historiado na r. sentença de fls. 105/108, cujo relatório ora se adota,

“Trata-se de ação de cobrança movida por 4G RENTALS ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/A em face de HUSSEIM LOUTFI ALI DALLE.

Segundo a petição inicial, as partes, em 22/09/2022, firmaram Contrato de Locação de imóvel situado neste município R. Beija-Flor, nº 40, Casa 03, com prazo de 12 (doze) meses, com intuito do Requerido utilizá-lo para fins residenciais com sua família. Todavia, em 08/03/2023, antes do término do prazo do contrato, o Requerido informou que estava desocupando o imóvel locado, solicitando ainda a rescisão unilateral do contrato de locação, alegando motivos infundados e não verídicos, acerca da segurança em viver no imóvel; o autor o notificou para pagamento da multa pela rescisão antecipada do contrato, quedando-se, a parte ré, inerte. Segundo a parte autora, o valor devido pelo Réu até a data de distribuição desta ação, a título da multa contratual por rescisão antecipada, equivale-se a R\$ 14.400,00 (Quatorze mil, novecentos e setenta e seis reais), de acordo com a previsão contratual.

Assim, requereu a procedência da ação para que o Réu seja condenado ao pagamento da quantia R\$ 14.400,00 (Quatorze mil e quatrocentos reais), a título de multa contratual devida, a ser acrescida de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação.

Juntou documentos (fls. 08/44).

Após tentativas de localização pelos sistemas de praxe, parte

ré foi citada nos termos do art. 248, §4º do CPC (fls. 97).

Houve o decurso de prazo para ofertar contestação (Fls. 99).

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir, a parte autora pugnou pelo julgamento antecipado da lide (fls. 103/104).”

Pois bem.

A irresignação é parcialmente próspera.

Com efeito, bem andou o Juízo *a quo* a estabelecer a imperiosidade de se calcular a multa contratual compensatória de forma proporcional ao tempo remanescente de vigência do negócio jurídico. Trata-se de medida decorrente de lei (artigo 4º da lei nº 8.245/1991), e que tem por finalidade evitar o enriquecimento indevido do locador.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

“LOCAÇÃO - Imóvel residencial - Sublocação - Ação de despejo por infração contratual cumulada com cobrança de multa - Ação de rescisão de contrato cumulada com cobrança de multa e indenização por danos morais proposta pela locatária fundada em descumprimento contratual pela locadora - Sentença de procedência da ação proposta pela locadora e de improcedência da ação proposta pela locatária - Apelo da locatária e dos fiadores - Sublocação comprovada e não consentida pela locadora - Ilícito contratual praticado pela locatária - Multa exigível, mas em valor inferior, proporcional ao cumprimento do contrato - Ação procedente em parte - Descumprimento contratual pela locadora não caracterizado - Inexigibilidade da multa cobrada pela locatária, bem como da indenização por danos morais - Ratificação da sentença de improcedência da ação

por ela proposta - Apelação parcialmente provida” (Apelação Cível nº 1024468-60.2022.8.26.0577; Relator: Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de São José dos Campos - 4ª Vara Cível; j.: 31/03/2025; registro: 31/03/2025)

“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – EXECUÇÃO – LOCAÇÃO – EMBARGOS – MULTA CONTRATUAL COMPENSATÓRIA – CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE – COBRANÇA PELA VIA EXECUTIVA – POSSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE JUSTA CAUSA NA RESCISÃO – EXCESSO RECONHECIDO – CÁLCULO DE FORMA PROPORCIONAL AO TEMPO DE DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO - SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - A multa por infração contratual, expressamente prevista no contrato e amparada no art. 4º, da Lei nº 8.245/91, traduz-se em liquidez e certeza, pelo que exigível, na forma proporcional ao inadimplemento do contrato vigente por prazo certo, podendo ser cobrada na via executiva; II - Ausente qualquer justificativa para a rescisão, pertinente a incidência da multa contratual; III - Nos termos do contrato, a multa rescisória deve corresponder a 3 meses de aluguel então vigente com incidência proporcional ao período restante do contrato, qual seja, 29 meses, montante ainda a ser acrescido dos encargos moratórios previstos no contrato, ao passo que, à vista desta análise preliminar, o cálculo apresentado pelo credor na inicial da execução (fls.34/35 e fl.75, da execução) evidencia-se excessivo.” (Apelação Cível nº 1006253-17.2024.8.26.0011; Relator: Des. Paulo Ayrosa; 31ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro Regional XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; j.: 25/03/2025; registro:

25/03/2025)

“Locação residencial. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Sentença de parcial procedência. Possibilidade de cumulação da multa pelo atraso nos alugueres com a multa compensatória, esta devida em razão da prematura rescisão do contrato, apurada proporcionalmente em relação ao período de adimplemento do contrato. Condenação da Locatária ao pagamento do valor relativo à pintura do imóvel. Recurso principal parcialmente provido e desprovido o adesivo.” (Apelação Cível nº 1002107-74.2022.8.26.0019; Relator: Des. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; j.: 07/03/2025; registro: 07/03/2025)

Lado outro, assiste razão à apelante no que toca ao valor devido a título de multa compensatória proporcional.

Com efeito, pese o instrumento negocial tenha sido assinado pelas partes em 22/09/2022, a locação fora ajustada para o período certo de 12 (doze) meses, iniciando-se em 01/12/2022 e findando-se em 01/12/2023. Inclusive, o pagamento do primeiro aluguel teve como data de vencimento o dia 10/12/2022, cf. fl. 21.

Assim, considerado o mesmo raciocínio utilizado pelo i. magistrado sentenciante, tem-se que o valor proporcional devido pelo locatário a título de multa compensatória é de R\$10.800,00, eis que desocupou o imóvel em 08/03/2023, antes mesmo de vencida a 4ª parcela de aluguel, e completados pouco mais de 03 (três) meses de vigência da locação.

Nesses termos, o recurso da autora é parcialmente provido, majorando-se a multa compensatória de R\$6.000,00 para

R\$10.800,00, mantida, quanto ao mais, a judiciosa sentença de primeiro grau.

Parcialmente provido o apelo da autora, deixo de majorar os honorários advocatícios sucumbenciais em grau recursal, eis que *“Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação.”* (Tema 1.059/STJ).

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Isto posto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ISSA AHMED
RELATOR