



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000390815

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004232-29.2021.8.26.0543, da Comarca de Santa Isabel, em que são apelantes ANACONDA AMBIENTAL E EMPREENDIMENTOS LTDA e EDELICIO LUNGAREZI, é apelado JOSE RODRIGUES FERREIRA (ESPÓLIO).

ACORDAM, em 30ª 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 Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 23 de abril de 2025

PAULO ALONSO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 4693

Apelação nº 1004232-29.2021.8.26.0543 Comarca: Santa Isabel (1ª Vara)

Apelantes: Anaconda Ambiental e Empreendimentos Ltda e outro (executados)

Apelado: Espólio de Jose Rodrigues Ferreira (exequente)

Juiz(a) prolator(a): Carlos Eduardo de Moraes Domingos

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DIFERENÇAS DO VALOR DO ALUGUEL DEVIDAS DESDE O INÍCIO DA PACTUAÇÃO, COM INCIDÊNCIA DE CONECTÁRIOS DA MORA.

1. Embargos à execução julgados improcedentes em primeira instância.
2. Recurso dos executados acolhido em parte, apenas para afastar a declaração de litigância de má-fé.
3. Devidas as diferenças pelo valor do reajuste do aluguel, não pagas pela locatária desde o momento da nova contratação. Cabível multa moratória. Inocorrente tolerância tácita do locatário com o atraso no pagamento ou inadimplência da locatária. Disposições contratuais tratadas entre as partes, por livre disposição de vontade, sem que se evidencie abusividade ou excesso.
4. Imposição de pena por litigância de má-fé. Afastamento. Conduta não configurada.
5. Recurso parcialmente provido. Sentença reformada apenas para exclusão das penalidades por litigância de má-fé.

*Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 542/545, cujo relatório adoto, que julgou **improcedente** os embargos à execução manejados pelos executados em razão da ação de execução de título extrajudicial (contrato de locação de imóvel não residencial), estando a parte dispositiva de referida decisão redigida nos seguintes termos:*

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os presentes embargos à execução movido por ANACONDA AMBIENTAL E EMPREENDIMENTOS LTDA em face da ESPÓLIO DE JOSÉ RODRIGUES FERREIRA e, por conseguinte, extinto o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

feito com resolução de mérito, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Pela sucumbência e considerando o princípio da causalidade, condeno a Embargante ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil, observado, em razão da gratuidade, o artigo 98, §§ 2º e 3º do mesmo diploma.

Pela litigância de má-fé, deverá a embargante pagar multa de 5% (cinco por cento) do valor atribuído à causa, nos termos do artigo 81 do CPC.”

Recorrem os embargantes (executados), sustentando, em síntese, que não é cabível a cobrança da diferença de aluguéis desde fevereiro de 2020, pois nos autos da ação de inventário se aguardava decisão acerca da forma de pagamento dos locativos; que a minuta do contrato só foi assinada em outubro de 2020; que o contrato de locação está eivado de mero erro de digitação onde consta que a assinatura teria ocorrido em 12/02/2020; que não foram notificados sobre o expediente pré-processual para tentativa de composição amigável referido na sentença (fls. 371/403). Argumentam que o contrato anterior era válido enquanto a minuta da nova locação ainda não fosse aprovada pelo juízo do inventário, de forma que o valor atualizado não podia ser exigido pelos herdeiros (fls. 550/570). Insistem que a cláusula 4ª traz a tolerância para pagamento dos aluguéis por 30 dias sem a incidência de multa pelo inadimplemento contratual; que a multa é excessiva. Impugnam a condenação por litigância de má-fé. *Pedem* a reforma da r. decisão recorrida (fls. 550/570).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 604/605).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Contrarrazões (fls. 609/632).

Objecção ao julgamento virtual (fl. 635).

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Respeitado o entendimento do n. magistrado, **voto pela parcial reforma da r. sentença**, porque não configurada conduta de má-fé dos embargantes.

2. Dos fatos/síntese da demanda:

2.1. A locatária *Anaconda Ambiental Empreendimentos Ltda.* firmou com o locador *Espólio de José Rodrigues Ferreira* um contrato de locação de imóvel não residencial, em 12/02/2020, pelo prazo de 96 meses, no valor líquido mensal de R\$ 50.000,00 nos primeiros 12 meses (fls. 30/38).

A ação de execução de título extrajudicial (processo nº 1002994-72.2021.8.26.0543) foi ajuizada ao argumento de que entre fevereiro e outubro de 2020 os aluguéis foram pagos com atraso e sem o reajuste contratual, sendo devida pelos executados diferença de R\$ 252.220,79 (fls. 260/265).

2.2. Os executados manejaram os presentes embargos à

execução, defendendo que não seria devida a diferença pretendida pelos exequentes porque o novo contrato de locação só passou a valer em outubro de 2020.

2.3. Judicializada a divergência, os embargos foram *julgados improcedentes*, com o que não se conformam os embargantes: ***sem razão, no entanto***.

3. Da exigibilidade das diferenças de valores:

3.1. Diversamente do que insistem os apelantes (embargantes/executados), é incontroverso que o prazo do contrato firmado pelas partes (fls. 30/38) se iniciou em 23/10/2019 e tem o término previsto para 22/10/2027, consoante cláusula 2ª (fl. 32), ***valendo desde a data nele indicada, 12/02/2020*** – e não outubro.

O simples fato de que houve controvérsia acerca da *forma* de pagamento dos aluguéis (depósito em conta corrente ou em conta judicial) não implica em dizer que os locatários estavam autorizados a pagar valor inferior ao pactuado, sem o devido reajuste e sem os consectários da mora.

A única ressalva posta pelo juízo da ação de inventário à pactuação da nova locação foi que os aluguéis fossem depositados em conta judicial (fl. 268), nada dispondo acerca de condicionantes ou da necessidade de aprovação do contrato.

De tal forma, o pagamento dos aluguéis, *no valor acordado*

entre as partes, não dependia de autorização daquele juízo, sendo mesmo devido desde fevereiro de 2020.

3.2. Como bem pontuado na r. sentença:

“Em relação ao contrato iniciado em 23/10/2019 e assinado em fevereiro de 2020, observa-se que foram respeitadas todas as formalidades legais, e, não havendo qualquer cláusula contrária à lei, não se sustenta a alegação de inexigibilidade do título.

Assim, a alegação de inexigibilidade das diferenças referentes ao contrato firmado em fevereiro de 2020 não merece acolhimento, pois os valores estão devidamente descritos no contrato, e a embargante se mantém na posse do imóvel desde 1998, com o contrato atualmente em plena vigência. Não é razoável que a embargante, após tantos anos de ocupação contínua e regular, venha agora contestar a exigibilidade dos valores pactuados, devidamente atualizados e corrigidos, baseando-se em uma simples formalidade relativa à forma de pagamento. O contrato firmado entre as partes foi negociado e acordado de maneira legítima, sendo plenamente válido e eficaz. A suscitada controvérsia em referido contrato, ora alegada em sede de embargos, diz respeito tão somente a forma de pagamento das parcelas (depósito judicial ou depósito em conta corrente) e não quanto ao valor das parcelas, que indubitavelmente estão descritos nas cláusulas do contrato (fls. 32/33 – cláusulas 3ª). A alegação de concordância tácita à cláusula de tolerância no tocante ao prazo para pagamento igualmente não merece prosperar. Conforme fls. 371 a ora embargada ofertou reclamação pré-processual em 03/2020 no intuito de receber tais diferenças, ora ajuizadas, demonstrando sua discordância e não sua anuência tácita quanto às diferenças de valores. A embargante, na qualidade de locatária, tem como obrigação fundamental o pagamento das parcelas mensais conforme estipulado no contrato firmado entre as partes. A alegação de incerteza

quanto à forma de pagamento estabelecida nos autos da execução, até que se resolvesse tal questão, não justifica a alteração unilateral dos valores previamente acordados. No entanto, a embargante optou deliberadamente por pagar um valor inferior ao previsto no contrato pactuado, enquanto aguardava uma resposta sobre a forma de pagamento das parcelas. Essa conduta, ao reduzir os valores devidos sem respaldo legal ou contratual, desrespeita os termos acordados e não pode ser legitimada com base em uma simples dúvida quanto ao método de pagamento.” (fl. 544)

3.3. Os *e-mails* trazidos aos autos pelos próprios embargantes (fls. 279/280) comprovam que a minuta contratual foi a eles encaminhada em fevereiro de 2020.

3.4. Portanto, consideradas todas as circunstâncias demonstradas nos autos, nada havia que, efetivamente, autorizasse a locatária ao pagamento de valor inferior ao tratado, sendo devidas as diferenças reclamadas pelos exequentes.

4. Da multa moratória:

4.1. Ao pretender convencer que a multa pela mora no pagamento dos aluguéis só incidiria após 30 dias de atraso, os apelantes forçam uma interpretação que não se extrai da expressa disposição constante da *Cláusula 4ª*, a saber:

“Cláusula 4ª - Os aluguéis e encargos de locação que forem pagos fora dos prazos estipulados ficarão acrescidos de 10% (dez por cento) a título de multa moratória, independente dos honorários do advogado dos locadores, conforme

cláusula 9ª (nona) deste contrato; se o atraso no pagamento dos referidos aluguéis ou encargos foram superiores a 30 (trinta) dias, além da incidência da multa ora prevista e dos honorários por cobrança de aluguel em atraso, vencerão juros de 1% (um por cento) ao mês e o débito será atualizado monetariamente, de acordo com os índices oficiais que reflitam a real desvalorização da moeda.” (fl. 33; destaque na citação)

Ou seja, os termos da cláusula são suficientemente claros: *vencido o aluguel, incide a multa de 10%; após 30 dias, incide também juros e correção monetária.*

Não se verifica a alegada *tolerância*, mas sim uma *distorção*, por parte dos executados, do que estabelece de forma incisiva o instrumento contratual.

4.2. Assim, *não houve concordância tácita* dos embargados com o inadimplemento das diferenças ou com o pagamento em atraso sem incidência de consectários da mora.

4.3. Além disso, todas disposições contratuais foram pactuadas entre as partes por livre disposição de vontade, reconhecendo os apelantes que houve tratativas com os apelados sobre todo o teor do instrumento. Portanto, ausente na avença circunstância que se configure como abusiva ou excessiva.

5. Da litigância de má-fé:

Somente neste ponto é cabível o acolhimento do pedido dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apelantes.

As alegações dos embargantes se inserem na *linha de defesa* que adotaram, não podendo ser considerada conduta de má-fé.

Não há elementos suficientes para imposição de litigância de má-fé, na medida em que ausente indício de dolo específico para causar dano ou mesmo abuso de direito que justifique tanto.

O STJ já firmou posição no sentido de que a litigância de má-fé reclama convincente demonstração de dolo (STJ, 1ª T., REsp 28715-0-SP, rel. Min. Milton Luiz Pereira, v.u., j. 31.8.1994. DJU 19.9.1994, p. 24652. Cf. NERY JUNIOR, Nelson. *Código de Processo Civil Comentado e Legislação Processual Civil Extravagante em Vigor*. 5 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p .400).

Desta forma, é caso de exclusão da penalidade imposta (multa de 5% sobre o valor da causa).

6. *Em síntese*, impõe-se apenas a reforma parcial da r. sentença.

Pelo exposto, dou provimento parcial ao recurso, tão somente para *excluir* a condenação dos embargantes/executados por litigância de má-fé, mantidos os demais termos da r. sentença.

PAULO ALONSO

Relator