



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000399432

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1055849-83.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante WALTER MARCUCCI, são apelados KELLY ESPERANÇA GEREMIAS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e SANTA DE OLIVEIRA MARQUES.

ACORDAM, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso, com observação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1055849-83.2023.8.26.0114.

Apelante: Walter Marcucci.

Apeladas: Kelly Esperança Geremias e Santa de Oliveira Marques.

Ação: Despejo c/c Cobrança de Aluguéis.

Origem: 5ª Vara Cível de Campinas.

Juiz de 1ª instância: Dr. Claudio Salvetti D Angelo.

Voto nº 14.555.

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. TEMPESTIVIDADE. Hipótese em que, apesar de rejeitados os embargos de declaração, ante a ausência de vícios, têm eles o condão de interromper o prazo recursal. Precedentes. Preliminar afastada.

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Inadimplência incontroversa. Condenação que deve englobar as parcelas que se venceram no curso da demanda até 17.06.2024 (dia anterior à entrega das chaves). Correção monetária e juros de mora que, de fato, incidem desde o vencimento dos aluguéis não pagos, representativos de obrigação positiva e líquida (mora *ex re*). Circunstância, portanto, a ser observada para as parcelas devidas após a memória de cálculo inicialmente coligida, que já considerou esse adequado termo, por isso que, sobre as parcelas vencidas até a sua confecção, esses indexadores fluem de 30.11.2023, não da propositura. Instrumento de confissão de dívida e pagamento parcial dos encargos locatícios que deverão ser respeitados. Multa compensatória restrita ao inadimplemento de valores, a tornar inviável a sua cumulação com a cláusula penal moratória típica. Mesma causa jurídica. Princípio do *non bis in idem*. Precedentes da Corte e desta Câmara. Recurso provido em parte, com observação.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 87/90, não declarada (fls. 104), cujo relatório se adota, que julgou: a) procedente o pedido para *condenar as requeridas, de forma solidária, ao pagamento do valor de R\$ 6.230,63, com correção monetária pela Tabela Prática do TJ desde o ajuizamento da demanda e juros de mora legais da citação*; b) extinto o feito, sem resolução do mérito, com relação ao pedido de despejo.

Busca o autor a reforma do *decisum* monocrático porque: a) é impositiva a condenação do polo passivo ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos durante a demanda até a entrega das chaves; b) aplicável a multa por rescisão antecipada; c) a correção monetária e juros devem incidir a partir do vencimento de cada obrigação locatícia (fls. 107/112).

Tempestiva e preparada (fls. 113/114), vieram aos autos contrarrazões, com preliminar de intempestividade (fls. 118/121).

Oposição ao julgamento virtual às fls. 127.

É a síntese do necessário.

Prima facie, o apelo é tempestivo, porquanto interposto no prazo conferido em lei¹, após rejeição dos embargos de declaração.²

Decerto, se os embargos não forem conhecidos, por serem intempestivos, não se prestam a interromper o curso do prazo recursal. No entanto, não é essa a situação verificada nos autos.

In casu, a r. decisão de fls. 104, ao observar a inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, rejeitou os embargos a partir do seu mérito.

Nessas circunstâncias, apesar do não provimento, ante a ausência dos vícios imputados à decisão, os embargos interrompem o prazo recursal:

Os embargos rejeitados pela inexistência de vício embargável interrompem o prazo para outros recursos (RSTJ 182/303).

(...)

¹ CPC, art. 1.003, §5º.

² CPC, art. 1.026.

Consoante regra inserta no art. 538 do CPC (sistema anterior), os embargos de declaração, ainda que considerados incabíveis, interrompem o prazo para a interposição de outros recursos; a penalidade prevista pela protelação é apenas pecuniária (RSTJ 183/21: Corte Especial, ED no REsp 302.177). No mesmo sentido: Bol. AASP 2.627 (TJSP, AI 7.220.824-7, maioria), JTJ 369/136 (AI 236803-18.2011.8.26.0000).

Em síntese: “Se não forem manifestamente intempestivos, os embargos de declaração interrompem o prazo para a interposição de outro recurso, por qualquer das partes (art. 538, caput, do CPC). Não é o conteúdo dos embargos de declaração que regula sua tempestividade ou a aplicação do efeito interruptivo do prazo recursal. Ainda que os segundos embargos de declaração não possam ser acolhidos, porque o embargante aponta vícios existentes no ato anteriormente embargado, não na decisão que julgou os primeiros declaratórios (preclusão consumativa), haverá interrupção do prazo para a interposição de outros recursos” (STJ-3ª T., REsp 816.537-AgRg, Min. Gomes de Barros, j. 25.9.07, DJU 15.10.07).³

Conhece-se, portanto, do recurso.

No mérito, em parte, vinga o apelo.

Com efeito, os litigantes assinaram contrato de locação residencial com o prazo de 30 meses, de 25.08.2021 até 24.03.2024, cujo valor do aluguel era de R\$ 500,00 (fls. 07/15).

Contudo, conforme narra a inicial, a *partir de 25.04.2023, a locatária deixou de pagar pontualmente as obrigações contratuais avençadas, mantendo-se o inadimplemento até os dias atuais (sic)* (fls. 02).

³ Theotonio Negrão e José Roberto F. Gouvêa. *Código de Processo Civil e legislação processual em vigor*. 49ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 967, n. 2 ao art. 1.026.

A r. sentença foi de procedência para *condenar as requeridas, de forma solidária, ao pagamento do valor de R\$ 6.230,63, com correção monetária pela Tabela Prática do TJ desde o ajuizamento da demanda e juros de mora legais da citação* (fls. 89).

Pois bem. O documento de fls. 86 demonstra que a entrega das chaves ocorreu em 18.06.2024; ao passo de a realidade posta indicar que o pagamento dos aluguéis foi feito somente até abril de 2023 (fls. 02).

Segundo o intérprete soberano da legislação federal, *a entrega das chaves do imóvel em juízo põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu referida extinção*⁴; daí por que a condenação deve englobar as parcelas que se venceram no curso da demanda até 17.06.2024 (dia anterior à devolução das chaves).

Um detalhe: a correção monetária e os juros de mora (de 1% ao mês – cláusula XXIV de fls. 13), de fato, incidem desde os respectivos vencimentos dos alugueis não pagos, representativos de obrigação positiva e líquida (*dies interpellat pro homine*), na exata inteligência da mora *ex re*⁵, circunstância a ser observada para as parcelas devidas após a memória de cálculo inicialmente coligida (fls. 29/31), que já considerou esse adequado termo, por isso que – sobre as parcelas vencidas até a sua confecção – esses indexadores fluem de 30.11.2023, não da propositura, operada apenas no dia 04.12.2023.

De outra banda, quanto aos encargos locatícios, deve restar observado o parcelamento da dívida e pagamentos de fls. 63/67, pena de enriquecimento ilícito.

Ainda, pretende o autor receber multa no valor de três aluguéis por conta da rescisão antecipada, decorrente do inadimplemento (cláusulas XXIII e XXV – fls. 12/13).

⁴ STJ, AgRg no Ag 1.061.971/RJ, rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, j. 26.10.2010. Em igual sentido e da mesma Corte: AgRg no AREsp 729.865/RS, rel. Min. Marco Buzzi, j. 18.02.2016; REsp 1.122.586/SP, rel. Min. Arnaldo Esteves de Lima, j. 22.06.2010.

⁵ CC, art. 397.

Ocorre, no entanto, que as duas multas previstas no contrato (moratória e contratual, esta **compensatória**), cumuláveis apenas se geradas por causas distintas⁶, aqui não podem coexistir, pena de *bis in idem*.

É dizer: sem prova segura de infração contratual diversa da mera inadimplência, ou seja, num ambiente restrito à mora dos encargos locatícios, tão só uma cláusula penal, a específica, deve incidir.

*Inviável a cumulação de multas moratória e compensatória no contrato de locação, figurando verdadeiro bis in idem, tendo ambas a finalidade de modular condutas e fazer com que o devedor cumpra sua obrigação na data aprazada, punindo o inadimplente. Afastamento de uma das multas.*⁷

*LOCAÇÃO – Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança – Multa moratória livremente pactuada entre as partes é devida – Cláusula penal e multa moratória – Cobrança 'bis in idem' – Cláusula penal afastada – Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.*⁸

*Ação de despejo por falta de pagamento c.c cobrança de alugueres e encargos locatícios. A multa compensatória não é devida na hipótese de inadimplemento de aluguel e encargos, já que tal infração é sancionada com a multa moratória, que incidiu sobre os valores cobrados pelo locador.*⁹

Na mesma linha a jurisprudência desta Colenda 28 Câmara: TJSP, AC 1039784-60.2020.8.26.0100, rel. Cesar Lacerda, j. 21.06.2021; AI 2143622-74.2021.8.26.0000, rel. Cesar Lacerda, j. 16.07.2021; AC 1005454-90.2017.8.26.0084, rel.

⁶ TJSP, AC 1000252-21.2015.8.26.0564, rel. Claudio Hamilton, j. 21.07.2016.

⁷ TJSP, AC 1043380-65.2014.8.26.0002, rel. Maria Lúcia Pizzotti, j. 24.02.2016.

⁸ TJSP, AC 0056404-51.2012.8.26.0002, rel. Sá Moreira de Oliveira, j. 14.09.2015.

⁹ TJSP, AC 0007041-70.2011.8.26.0248, rel. Gomes Varjão, j. 12.08.2015.

Sergio Alfieri, j. 11.05.2021; AC 1037906-79.2015.8.26.0002, rel. Dimas Rubens Fonseca, j. 25.10.2019.

Ex positis, pelo meu voto, com observação,
DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para também
CONDENAR o polo passivo ao pagamento dos aluguéis e encargos
locatícios que se venceram no curso da demanda, até a entrega das
chaves, ocorrida em 18.06.2024, ajustado o termo inicial da
correção monetária e dos juros de mora.

Eventuais embargos de declaração **serão** –
em princípio – julgados de modo virtual¹⁰, **salvo** interesse público
e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹⁰ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.