



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409731

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015469-15.2023.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante MARCOS HENRIQUE MEIRELES FROIS, são apelados FELIPE AUGUSTO CASCAO PEREIRA e ELIANE MARA CASCAO PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1015469-15.2023.8.26.0309

Comarca: Jundiaí – 6ª Vara Cível

Juiz Prolator: Dirceu Brisolla Geraldini

Apelante: Marcos Henrique Meireles Frois

Apelados: Felipe Augusto Cascão Pereira e Eliane Mara Cascão Pereira

Voto nº: 3.406 - eg

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. Sentença de parcial procedência para afastar a multa compensatória por infração contratual pretendida pelo autor reconhecendo que a sua cumulação com a multa moratória é incabível. Inconformismo. Pretensão do apelante de receber multa moratória e compensatória que se apoia unicamente na falta de pagamento dos locativos. Cumulação pretendida que resultaria em uma dupla penalidade pelo mesmo fato gerador. Impossibilidade. Multa compensatória afastada. Precedentes desta c. Câmara. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de **apelação** interposta por **Marcos Henrique Meireles Frois** objetivando a modificação da sentença de fls. 57/59 que, em ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança, afastou a multa compensatória por infração contratual pretendida pelo apelante, reconhecendo que a sua cumulação com a multa moratória é incabível.

Inconformado (fls. 64/65), o apelante alega, em síntese, que o locatário descumpriu a cláusula terceira do contrato de locação ao atrasar o pagamento das contas de gás e energia elétrica, o que teria ensejado, por consequência, a rescisão contratual e a exigibilidade das penalidades previstas no §5º da cláusula 3ª, referente à inadimplência, e na cláusula 8ª, relativa à infração de quaisquer obrigações pactuadas no instrumento. Argumenta, ainda, que o contrato foi firmado de forma voluntária entre as partes envolvidas, de sorte que as cláusulas ali previstas devem ser integralmente cumpridas.

Intimados, os agravados deixaram transcorrer in albis o prazo para

apresentação de contrarrazões (fls. 69).

Tempestivo e preparado (fls. 80), o recurso encontra-se pronto para julgamento.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do necessário.

Anoto, de partida, que o ponto controvertido da lide se restringe a saber se a exigência das multas moratória e compensatória é viável.

Pois bem. Nada obstante seja um tema bastante controvertido, penso que elas não podem ter o mesmo fato gerador, a mesma causa subjacente. Se isso ocorrer a cumulação delas torna-se inviável.

Na hipótese em exame, o apelante ajuizou ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança pleiteando a imposição das duas penalidades contratuais: a multa moratória, prevista no § 5º da cláusula 3ª, e a multa compensatória, prevista na cláusula 8ª do contrato de locação acostado às fls. 17/20, nos seguintes termos:

“Parágrafo Quinto. O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada no caput da Cláusula 3ª, fica obrigado a pagar multa de 3% (três por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento), mais correção monetária” (fls. 18).

“Cláusula 8ª - Da Multa por Infração. As partes estipulam o pagamento da multa conforme Parágrafo Único desta cláusula a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 9ª” (fls. 19).

Ora, a causa subjacente na qual ele assenta sua pretensão é única: a falta de pagamento dos encargos da locação no prazo estipulado. Em sendo assim, a cumulação pretendida resultaria em uma dupla penalidade pelo mesmo fato gerador, o que é vedado.

Em suma, a pretensão do autor de receber multa moratória e compensatória se apoia num só fato, qual seja a falta de pagamento dos locativos, circunstância que ilide a aplicação da multa compensatória.

Registre-se que sobre esse tema já decidiu a jurisprudência desta c. Câmara:

LOCAÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUEIS. **Cumulação de multa moratória e compensatória. Impossibilidade. Precedentes do C. STJ. Inexigibilidade da multa prevista para o genérico descumprimento de cláusulas contratuais, pois prevista penalidade específica para a hipótese de mora no pagamento de aluguéis.** RECURSO DO RÉU PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 0053369-05.2012.8.26.0222; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guariba - Vara Única; Data do Julgamento: 23/02/2016; Data de Registro: 25/02/2016) (grifo nosso).

Locação de imóvel. Embargos à execução. Gratuidade de justiça. Ausência de indícios de insinceridade do pedido. Declaração de pobreza que prevalece até prova em contrário. Benfeitorias. Prova documental e testemunhal que indica o cumprimento, pelos embargantes, da cláusula contratual que os obrigada a efetuar reparos no imóvel. **Cumulação de multa moratória e compensatória. Impossibilidade, considerando que as duas incidem sobre a mesma infração (falta de pagamento de aluguéis). Recurso não provido** (TJSP; Apelação Cível 1001015-52.2020.8.26.0659; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vinhedo - 3ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 17/03/2021; Data de Registro: 17/03/2021) (grifo nosso).

Apelação – Locação – Imóvel comercial - **Ação de cobrança de aluguel, multa contratual e contas de água e luz – Sentença de parcial procedência** – Honorários e multa contratuais com incidência rejeitada – Apelo da locadora,

insistindo na exigibilidade de ambos. Honorários contratuais – Exigibilidade inadmitida – Remuneração que no caso se faz pelo arbitramento dos honorários sucumbenciais – Existência de serviço único desempenhado pelo advogado, a tornar injusto o arbitramento de dupla remuneração. **Multas moratória e compensatória – Cumulação – Inadmissibilidade, circunstancialmente – Pretensão de cobrança assentada só no retardamento no pagamento dos locativos – Cumulação que implicaria verdadeiro bis in idem, impondo dupla penalidade pelo mesmo gerador.** Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1019264-68.2019.8.26.0309; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itupeva - Vara Única; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024) (grifo nosso).

Dessa forma, constata-se que a irresignação do apelante não se justifica, motivo pelo qual a sentença deve ser integralmente mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pela manutenção da sentença nos seus exatos termos, **NEGANDO-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EDUARDO GESSE

Relator