



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415185

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2110181-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante ONE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, é agravado MAGENTA GARDEN COMERCIO DE MOVEIS E DECORAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2110181-63.2025.8.26.0000

Comarca: Campinas

Agravante: One Administradora De Bens Ltda

Agravado: Magenta Garden Comercio de Moveis e Decorações Ltda

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50391)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Locação – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Honorários advocatícios a serem pagos pelo locatário em caso de purga da mora – Previsão contratual expressa de 20% sobre o valor do débito – Percentual que deve prevalecer – Artigo 62 da Lei de Locações – Decisão reformada.

Agravo provido.

Trata-se de agravo (fls. 1/04) de instrumento (fls. 05/45) interposto por ONE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. contra r. decisão de fls. 55 dos autos digitais principais, proferida pelo MM. Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Dr. Herivelto Araujo Godoy, que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido de cobrança movida em face de EDUARDO JORGE LEITE, arbitrou honorários advocatícios de 10% do débito para o caso de purga da mora.

Sustenta a agravante a necessidade de observação do disposto no contrato quanto aos honorários advocatícios para a hipótese de purga da mora. Refere que o art. 62, II, d, da Lei de Locações admite que as partes convençionem sobre os honorários advocatícios. Pede a concessão de efeito ativo ao recurso, com a concessão da liminar de despejo, e o seu provimento.

Negado o efeito ativo.

Dispensada a oferta de contraminuta, pois sem citação da parte contrária.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Nos termos do disposto no artigo 62, inciso II, letra 'd', da Lei nº 8.245/91, nas ações de despejo por falta de pagamento, o locatário poderá evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, incluídos: *“as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, **se do contrato não constar disposição diversa;**”* (negritei).

A cláusula 4ª, parágrafo único do contrato de locação livremente firmado entre as partes dispõe expressamente que o atraso no pagamento dos aluguéis e encargos sujeita o locatário ao pagamento de multa de 10%, juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, além de honorários advocatícios de 20% para a purgação da mora, no caso de cobrança judicial (fls. 20).

Havendo previsão expressa de honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito no caso de cobrança judicial, essa é a verba honorária que deve prevalecer em caso de purga da mora.

Este o entendimento desta C. Câmara:

“DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
Embargos de declaração opostos a decisão interlocutória
Admissibilidade Purgação da mora Inclusão, no cálculo, da verba honorária advocatícia prevista no contrato – Artigo 62, inciso II, alínea “d”, da Lei Federal nº 8.245/91 Regra a ser observada Recurso provido”. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 0087100-76.2012.8.26.00002, Des. Rel. Sá Duarte, j. 1 de maio de 2012).

Nesse sentido, ainda:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE
IMÓVEL DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
DESOCUPAÇÃO LIMINAR CONCEDIDA HONORÁRIOS
ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM PATAMAR INFERIOR AO
CONSTANTE NO CONTRATO DE LOCAÇÃO
IMPOSSIBILIDADE PREVALÊNCIA DA PREVISÃO
CONTRATUAL INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 62, II, “D”, LEI
8.245/91 DECISÃO REFORMADA Agravo de Instrumento
provido”. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2167172-11.2015.8.26.00001, 36ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Jayme Queiroz Lopes, j. 7 de setembro de 2015).

“Agravado de instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Ordem de citação. Advertência quanto à possibilidade de purga da mora, mediante pagamento do débito acrescido dos demais valores previstos em contrato e de honorários advocatícios de 10%. Previsão contratual específica, com estipulação de 20% de honorários. Validade. Art. 62, II, alínea “d”, Lei 8.245/91. Agravado provido”. (TJSP, Agravado de Instrumento nº 2081565-30.2015.8.26.0000, 34ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Soares Levada, j. 27 de maio de 2015).

Por tais fundamentos, dou provimento ao recurso para reformar a decisão agravada para fixar os honorários advocatícios, no caso de purgação da mora, em 20% do valor do débito, nos termos do contrato.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator