



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417385

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002998-90.2022.8.26.0441, da Comarca de Peruíbe, em que é apelante GUSTAVO KUREK BARILE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado EDER RIBEIRO RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: Gustavo Kurek Barile

Apelado: Éder Ribeiro Rodrigues

Apelação nº 1002998-90.2022.8.26.0441 – 2ª Vara de Peruíbe

Voto nº 31.503

Locação residencial. Demanda de cobrança de aluguéis em aberto e multa proporcional, pela desocupação prematura do imóvel por parte do inquilino. Multa compensatória justificada. Prisão do locatário que não afasta o inadimplemento culposos do contrato, no tocante ao prazo de duração. Encargo que, contudo, deve ser proporcional ao período de cumprimento do contrato, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91. Redução da condenação do réu, nesses termos, ao pagamento de multa no valor de 2,4 aluguéis. Readequação, por fim, da distribuição dos encargos de sucumbência. Sentença reformada para tais fins. Apelação do réu parcialmente provida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 115/120 julgou parcialmente procedente demanda declaratória de resolução de contrato de locação residencial, cumulada com cobrança de aluguéis e pretensão indenizatória, ajuizada pelo locador em face do locatário, fundada na desocupação prematura do imóvel; considerou a MMª. Juíza, para tanto, ter se dado a entrega das chaves do imóvel pelo réu em 30 de setembro de 2022, quando previa o contrato a vigência da locação até 25 de setembro de 2024, reconhecendo assim o rompimento antecipado do ajuste. Declarou, assim, resolvido o contrato de locação, condenando o réu ao pagamento dos alugueres em aberto, de julho a setembro de 2022, acrescidos de multa de 10% (dez por cento), assim como das contas de consumo em aberto durante referido período, além de multa pela resolução antecipada do contrato, no valor correspondente a três aluguéis, afastando, contudo, a pretensão indenizatória por danos morais, tendo-os por não caracterizados em face da inadimplência do locatário em relação aos aluguéis. Por derradeiro, imputou ao réu a responsabilidade integral pelos encargos sucumbenciais, com

arbitramento dos honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) do valor da condenação.

Apela tão somente o réu (fls. 148/154), requerendo o afastamento de sua condenação ao pagamento de multa pela resolução antecipada do contrato, visto ter restado impossibilitado de exercer a posse do imóvel locado por ter sido recolhido à prisão, ou, quando menos, para que seja a mesma proporcional ao período de cumprimento do contrato. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença para tal fim, condenando-se o autor aos honorários sucumbenciais em termos proporcionais.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se o apelado em contrarrazões no prazo legal (fls. 160/176). Pela decisão de fls. 178, já em Segundo Grau, deferiu-se o benefício da gratuidade processual requerido pelo réu.

É o relatório.

Prospera em parte o inconformismo.

Não socorre ao réu a pretensão de isenção da multa em virtude do encarceramento, visto que, não obstante se trate de fator impeditivo alheio à sua vontade, nem por isso deixa de configurar, objetivamente, descumprimento culposo dos termos da relação jurídica, encerrada abruptamente bem antes do tempo de duração projetado pelas partes.

De toda forma, injustificável a imposição ao locatário do pagamento da totalidade da cláusula penal. Nos expressos termos do art. 4º, da Lei nº 8.245/91, fica o locatário sujeito, em tais casos, ao pagamento proporcional ao tempo faltante de locação. No caso em questão, tendo o locatário desocupado o imóvel faltando 24 (vinte e quatro) meses para o seu término (cumprindo, pois, 6 meses em um total de 30, ou seja, 20% do tempo previsto), sujeita-se a multa da ordem de 80% de 3 aluguéis, ou 2,4 aluguéis.

Reforma-se, destarte, a r. sentença para tal fim. Cumpre, em face disso, readequar a distribuição dos encargos sucumbenciais, considerando o decaimento recíproco entre as partes, ainda que em maior parte pelo réu.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em tal sentido, impõe-se ao réu o pagamento de 70% (setenta por cento) do total das custas e despesas processuais, ficando os 30% (trinta por cento) restantes a cargo do autor. Arcará o autor, além disso, com o pagamento de honorários advocatícios da ordem de 10% (dez por cento) da diferença entre o valor da causa e o valor da condenação, ao passo que o réu arcará com 20% (vinte por cento) do valor da condenação, ressalvada a gratuidade vigente.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator