



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421527

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000211-84.2023.8.26.0140, da Comarca de Chavantes, em que é apelante SOLANGE DE ANDRADE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOÃO LUIZ MOISÉS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000211-84.2023.8.26.0140

Apelante: Solange de Andrade

Apelado: João Luiz Moisés

Comarca: Chavantes

Voto nº 585

Apelação Cível. Locação de imóvel. Despejo e cobrança de valores atrasados a título de aluguel.

Previsão, em contrato celebrado entre as partes, de multa compensatória e de multa moratória. Inviabilidade, no caso concreto, de incidência de ambas, decorrentes do mesmo fato gerador (falta de pagamento), configurando-se bis in idem, somada à inexistência de indicação de qual outra cláusula teria sido violada pela ré.

Pretensão de compensação de valores com montante despendido para reforma do imóvel. Ausência de comprovação de autorização por parte do locador, além de previsão de renúncia, pela locatária, de indenização por benfeitorias. Ademais, a reforma do imóvel não ficou demonstrada. Descabimento.

Sentença parcialmente reformada, afastada a incidência de multa compensatória. Recurso provido em parte.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença, integrada por decisão de acolhimento parcial dos embargos de declaração, cujo relatório se adota, prolatada pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Chavantes, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por João Luiz Moisés contra Solange de Andrade, para “(...) i) *rescindir o contrato*; ii) *condenar a ré ao pagamento dos aluguéis vencidos desde novembro de 2022 e débitos de água (janeiro, fevereiro e março de 2023) até a data da efetiva imissão na posse (05/2023), incidindo correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde os respectivos vencimentos, além de correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP, ambos a contar do vencimento de cada aluguel, e multa de dez por cento sobre o valor não pago*; iii) *condenar a ré ao pagamento de multa contratual no valor de R\$ 2.250,00 (dois mil e duzentos e cinquenta reais) correspondente a 03*

(três) alugueres, como disposto no contrato entabulado. Quando ao despejo, julgo extinto, sem resolução de mérito, com fulcro no art. 485, VI, do CPC, por perda de interesse superveniente". Em razão da sucumbência, condenou a ré ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da condenação, ressalvada a concessão da gratuidade (fls. 96/99 e fls. 111/113).

Apela a ré, requerendo a reforma do julgado. Impugna, de início, a incidência de multa contratual no valor de R\$ 2.250,00, correspondente a três aluguéis, pleiteando o seu afastamento, diante da transmutação do contrato originário para contrato por prazo indeterminado. Requer, ainda, a reforma da sentença no tocante à incidência de juros de mora, correção monetária e multa de 10%, em conjunto com a multa impugnada, a configurar *bis in idem*, e a compensação dos valores despendidos quando da realização de reforma completa do imóvel, inexistindo saldo devedor (fls. 116/121).

Contrarrazões às fls. 125/131, sem arguição de preliminares.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo (apelante beneficiária da justiça gratuita – fls. 84/85).

Termo de transferência de relatoria (fl. 137).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Ao que consta, o ora apelado, João Luiz Moisés, ajuizou ação de despejo por falta de cobrança com pedido de cobrança dos valores atrasados contra a apelante, Solange de Andrade, sobrevivendo sentença de parcial procedência, nos termos já relatados.

Cinge-se a controvérsia recursal, nesse ponto, a exigibilidade de cláusula penal correspondente a três aluguéis, uma vez verificada a ocorrência – ou não – de *bis in idem* caso cumulada a cláusula penal com a multa de 10% e, por fim, à admissibilidade da compensação de débitos eventualmente inadimplidos com os valores supostamente despendidos pela ré, ora apelante, em relação à reforma do imóvel.

Verifica-se, de início, que o contrato de locação de imóvel comercial celebrado entre as partes é de prazo determinado, compreendendo o período de 01 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 (fls. 06/11).

No referido instrumento contratual, ficou estipulada a incidência de multa *“equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel, além de juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês e correção pró-rata do IGP-M, até dia do efetivo pagamento, ou pelo outro índice que venha substituir o pactuado”* (cláusula 5.1-fl. 07), além da constituição em mora em caso de inadimplência da locatária, *“hipótese em que o aluguel e encargos ficarão acrescidos de 20% a título de honorários advocatícios, sem prejuízo das custas e despesas processuais, mais ainda, juros de mora e correção monetária na forma da cláusula anterior”* (cláusula 5.2-fl. 07).

Outrossim, ficou também estipulada a incidência de multa em caso de rescisão do contrato, nos seguintes termos: *“8.1 O presente Contrato considerar-se à rescindido de pleno direito independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso ocorra o inadimplemento de qualquer de suas cláusulas, sujeitando-se à parte infratora a multa contratual equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mensal em vigor, sempre devida por inteiro”* (fl. 08).

Daí se nota que o contrato prevê tanto a incidência de multa moratória (cláusula 5.1), para o caso de inadimplemento do pagamento dos aluguéis

e demais encargos locatícios, quanto a incidência de multa compensatória (cláusula 8.1).

De início, especificamente sobre esse ponto, faz-se a consideração de que, embora a apelante não tenha recorrido, em contestação, sobre a incidência das duas multas, possível o conhecimento do recurso neste ponto, pois, ao que se verifica, houve a impugnação dos valores apresentados, o que abarca as multas, cobradas na inicial, afastando-se eventual arguição de inovação recursal.

No mais, acerca incidência das duas multas, a jurisprudência é pacífica em admiti-las, desde que previstas em contrato e distintos os fatos geradores, sem que isso acarrete *bis in idem*. No mesmo sentido:

APELAÇÃO – LOCAÇÃO – AÇÃO COBRANÇA – Aluguéis, acessórios, multas moratória e compensatória e perdas e danos – Ação julgada parcialmente procedente, afastada a multa compensatória e improcedente a reconvenção – Insurgência do autor quanto ao afastamento da multa compensatória – Acolhimento – Atraso no pagamento dos aluguéis que enseja a incidência de multa moratória – Multa compensatória prevista para outras hipóteses de infração contratual – No caso, sua incidência (proporcional) decorre da rescisão antecipada do contrato, com a desocupação do imóvel pelo locatário antes do termo final pactuado – Possibilidade de cumulação de ambas as multas, moratória e compensatória, por terem fatos geradores distintos – Recurso adesivo dos fiadores – Irresignação ao indeferimento de devolução de prazo para réplica à contestação da reconvenção e culpa dos locadores pela rescisão – Cerceamento de defesa – Não ocorrência – Certidão de intimação do prazo para réplica clara e correta – Decurso do prazo verificado – Prévia ciência dos locatários acerca da existência dos defeitos do imóvel – Vícios apontados na vistoria inicial assinado pelas partes – Previsão contratual de responsabilidade dos locatários em relação a reparos hidráulicos do imóvel – Locatários que rescindiram o contrato por vontade própria – Renúncia dos advogados ao mandato em relação ao co-apelante José Antônio Scatolin Filho – Intimado pessoalmente por carta AR – Inércia – Extensão dos efeitos da presente decisão ao corréu José Antônio Scatolin Filho sem representação processual – Litisconsórcio – Inteligência do art. 1.005 do CPC – Sentença reformada em parte, mantida pelos seus fundamentos em relação ao recurso adesivo – Sucumbência carreada na totalidade aos réus – Majoração da verba honorária, nos termos do art. 85, §11 do CPC

em relação aos réus/apelantes/fiadores – Recurso dos autores provido, improvido o recurso adesivo dos réus fiadores. (TJSP; Apelação Cível 1004600-53.2020.8.26.0032; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2025; Data de Registro: 30/03/2025)

No caso concreto, todavia, verifica-se que o autor não alega qual cláusula específica foi violada, além daquela consistente na ausência de pagamento do aluguel e demais encargos. Daí se presume que ambas as multas estão incidindo em decorrência da configuração de mora quanto ao pagamento do aluguel, tendo, portanto, o mesmo fato gerador, o que deve ser evitado.

Nem se argumente, ainda, com eventual descumprimento da cláusula de devolução do imóvel no prazo estipulado em se tratando de contrato por prazo determinado (*“3.3 No término da presente locação a LOCATÁRIA deverá devolver o imóvel o LOCADOR nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvado o, desgaste pelo uso normal, independentemente de qualquer aviso de formalidade”*).

Nota-se que a notificação extrajudicial de ausência de interesse na continuidade da locação é datada de 16 de novembro de 2022, tendo sido recebida pela locatária no dia 24 de novembro de 2022 (fls. 12/14), sendo que o termo final do contrato estava previsto para o dia 31/12/2022. No entanto, a locatária permaneceu no imóvel com anuência do próprio locador, uma vez que apenas ajuizou a ação de despejo meses depois de encerrado o prazo de vigência da relação locatícia.

Tem-se, portanto, que, por qualquer ângulo que se analise, a inviabilidade da multa compensatória se sobressai, devendo ser afastada a multa compensatória e resguardada a aplicação da multa moratória, específica para o caso de inadimplemento dos aluguéis (cláusula 5.1), em conformidade à jurisprudência deste E. Tribunal, inclusive desta C. Câmara:

LOCAÇÃO. Impossibilidade de cumulação das multas compensatória

prevista genericamente para infrações contratuais e moratória prevista especificamente para a hipótese de inadimplemento dos aluguéis e acessórios da locação, devendo prevalecer esta última. Distribuição do ônus da sucumbência não comporta alteração. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1034761-11.2022.8.26.0506; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/10/2024; Data de Registro: 14/10/2024)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – FINS RESIDENCIAIS – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA – Multa compensatória e moratória – Cumulação – Impossibilidade, na espécie, vez que decorrentes do mesmo fato gerador – 'Bis in idem' – Configurado – Ação e reconvenção parcialmente procedentes – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1029225-68.2020.8.26.0577; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2024; Data de Registro: 23/08/2024)

Por fim, no tocante à pretensão de compensação dos valores alegadamente despendidos com reformas realizadas no imóvel, destaca-se o teor das cláusulas 7.1 e 7.2:

“7.1 Nenhuma benfeitoria, ainda que necessária, poderá ser realizada sem prévio e expresse consentimento da LOCADORA.

7.2 As que se fizerem necessárias, mesmo com o consentimento do LOCADOR, serão incorporadas ao imóvel, sem direito a indenização ou retenção pela LOCATÁRIA.”

Assim, como fundamentado na sentença, além de não ter sido comprovada a autorização por parte do locador para realização das benfeitorias, a locatária expressamente renunciou ao direito de por elas ser indenizada, o que está de acordo com o teor das cláusulas acima referenciadas, as quais se encontram em conformidade ao disposto nos artigos 35 e 36 da Lei de Locações. Ademais, sequer ficou comprovada a realização dessas benfeitorias, a confirmar a rejeição da compensação pleiteada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o caso, portanto, de se reformar a sentença, tão somente, para afastar a condenação da ré ao pagamento da multa compensatória, ficando ressalvada a aplicabilidade da multa moratória.

Em razão do provimento parcial do recurso, descabida a majoração dos honorários sucumbenciais a título recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Consideram-se prequestionados os dispositivos suscitados pelas partes, ainda que não expressamente indicados, como forma de se viabilizar o acesso aos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação.

MARRONE SAMPAIO
Relator