APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE SÃO PAULO – 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

APELANTE: AUTOR(A) e outro

APELADO: AUTOR(A)

JUIZ PROLATOR: Mônica de AUTOR(A)

VOTO Nº 10.941

APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS – Inadimplemento contratual – Insurgência das requeridas – Alegação de dupla penalização pela aplicação cumulativa de multa contratual e encargos moratórios – Inadmissibilidade – Multas possuem fatos geradores distintos – Previsão contratual válida nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/1991 – Manutenção da multa contratual proporcional em razão da desocupação antecipada – Danos ao imóvel – Ausência de comprovação inequívoca – Não apresentação de laudo de vistoria final ou provas suficientes para demonstrar os danos e o nexo causal – Orçamentos apresentados insuficientes – Sentença parcialmente reformada para excluir a condenação por reparos – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios fundada em inadimplência contratual ajuizada por AUTOR(A) em face de AUTOR(A) e Regina Célia AUTOR(A), julgada procedente pela r. sentença de fls. 234/236, cujo relatório se adota, para declarar rescindido o contrato de locação. Após a oposição de embargos de declaração, foi extinto, sem resolução de mérito, o pedido de despejo, e as rés foram condenadas ao pagamento de R$ 30.352,30, acrescidos de juros de mora, correção monetária, custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformadas, recorrem as requeridas (fls. 283/286), buscando a reforma do julgado. Aduzem, em síntese, que a multa contratual foi aplicada de forma indevida, configurando dupla penalização, já que a inadimplência dos aluguéis e encargos locatícios já é sancionada com juros moratórios e correção monetária. Alegam, ainda, que não houve comprovação suficiente dos danos ao imóvel causados pelas rés, sendo ônus do autor demonstrar o dano e o nexo causal, conforme o disposto no art. 373, inciso I, do Código de AUTOR(A). Assim, requer a exclusão da multa contratual e da condenação pelos alegados danos ao imóvel.

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão da gratuidade judiciária concedida à apelante e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 292/296). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais e na r. sentença de primeiro grau, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

Narra o autor em sua inicial que firmou contrato de locação residencial com as requeridas, que, posteriormente, se tornaram inadimplentes com os aluguéis e encargos locatícios. Alega, ainda, que a requerida deixou de conservar o imóvel, causando danos que exigiriam reparos avaliados em R$ 8.340,00, e que a multa contratual estipulada em 3 aluguéis seria devida de maneira proporcional.

Citadas por edital, as requeridas apresentaram contestação por negativa geral.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada.

Pois bem.

A controvérsia cinge-se à legalidade e proporcionalidade da aplicação da multa contratual, bem como à comprovação de que as requeridas não devolveram o imóvel nas condições pactuadas, justificando, assim, a cobrança dos valores referentes aos reparos.

Inicialmente, tenho que a multa contratual prevista no instrumento locatício deve ser mantida, pois está amparada na autonomia das partes e no art. 4º da Lei nº 8.245/1991, que autoriza a cobrança proporcional em caso de descumprimento do contrato. A cláusula que estipula o valor de três aluguéis como multa é válida, mas deve ser cobrada de forma proporcional, considerando o prazo da locação e data da desocupação.

Ademais, entendo que não há bis in idem, já que a multa moratória pelo atraso nos aluguéis tem fato gerador distinto da multa contratual, que decorre da rescisão antecipada. Assim é o entendimento deste Tribunal:

“LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO INTERPOSTO PELO AUTOR. PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO DA PARTE RÉ EM MULTA COMPENSATÓRIA. CABIMENTO. MULTA COBRADA NOS TERMOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E DE ACORDO COM O ART. 4º DA LEI DO INQUILINATO. AUSÊNCIA DE BIS IN IDEM COM A MULTA MORATÓRIA. FATO GERADOR DIVERSO PARA CADA UMA DAS MULTAS (MULTA MORATÓRIA – FATO GERADOR COM BASE NO INADIMPLEMENTO E MULTA COMPENSATÓRIA – FATO GERADOR COM BASE NA RESCISÃO ANTECIPADA. SENTENÇA REFORMADA. Apelação provida.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 34ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Sorocaba - [VARA]; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024).

Lado outro, quanto à condenação ao pagamento dos reparos, veja-se o que diz a cláusula 17ª do contrato de locação:

"(...) CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

Após devolução das chaves devido à desocupação da LOCATÁRIA, será realizada a “AUTOR(A)” do imóvel que visa à comparação com a “AUTOR(A)”. Caso a vistoria final constate qualquer tipo de dano causado pela LOCATÁRIA, tal dano acarretará em dívida líquida e certa, devendo a LOCATÁRIA solucionar o problema imediatamente, ou custear os reparos que serão realizados pelo LOCADOR para que o imóvel retorne às suas condições de acordo com a vistoria inicial."

Do conjunto probatório dos autos, verifico que o autor não juntou o laudo de vistoria final, essencial para comparar as condições do imóvel no momento da devolução com aquelas verificadas na vistoria inicial. Tampouco foram apresentados documentos ou provas inequívocas que demonstrem que as requeridas não entregaram o imóvel nas condições pactuadas, limitando-se o autor a anexar dois orçamentos, os quais, por si só, são insuficientes para comprovar a existência de danos atribuíveis à locatária.

Em razão disso, não é possível afirmar com segurança que os valores pleiteados a título de reparos no imóvel são efetivamente devidos, tampouco que decorrem de danos ocasionados pela conduta das locatárias. À luz do art. 373, inciso I, do CPC, caberia ao autor o ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito, o que não ocorreu.

Assim, entendo que a hipótese é de parcial reforma da r. sentença para excluir da condenação o valor referente aos reparos do imóvel (fls. 49/50), mantendo-se os demais termos da r. sentença tal como lançados.

Ante o parcial provimento do apelo, deixo de majorar os honorários advocatícios em sede recursal.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. AUTOR(A)), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o , pelo , DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator