

PROCESSO DE EXECUÇÃO

MEDIDA CAUTELAR INCIDENTAL

QUAL A QUE INTEGRA O TÍTULO EXECUTIVO DOS LOCATIVOS

RESUMO

- ..., é cabível a ação monitória para a cobrança de multa compensatória, pois a multa que integra o título executivo extrajudicial é a moratória pelos locativos devidos. - Nesse sentido observa THEOTONIO NEGRÃO em seu "Código de Processo Civil" (30 ed., Saraiva, art. 585, nota 29), que: "Contrato de locação é título extrajudicial, servindo para a cobrança de aluguéis e encargos nele previstos, inclusive multa" ("JTAERGS" 90/241). Neste sentido: "JTA" 100/347, citando "RT" 449/181, 479/135, 487/119, 524/173, 554/174. Todavia: 'A multa que se permite incluir com força de título extrajudicial, a legitimar a execução, é aquela relacionada ao aluguel' em débito, e não a resultante de infração contratual, pois esta deve ser objeto de cobrança pela via ordinária, em que se verificará o seu cabimento ou não, bem como o seu exato valor ("Lex-JTA" 152/372). No mesmo sentido: "Lex-JTA" 167/362, maioria". Ac. de 21-06-1999 Revista dos Tribunais, Outubro de 1999, vol. 768 - pág. 262 EMENTÁRIO FORENSE. Março, 2001. Ano LIII. Nº 628 EMENTA: - A proporcionalidade da multa pelo tempo cumprido do contrato é cogente, sendo nula a cláusula em contrário. Inteligência dos arts. 4º e 45 da Lei do Inquilinato. RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... equivoca-se o apelante no entendimento de não ser cogente a proporcionalidade da multa, se tal cogência é expressada na lei de regência, segundo o art. 4.º, "verbis": "... O locatário ainda poderá devolvê-lo pagando a multa pactuada, segundo a proporção do art. 924 do Código Civil ..." (g.n.). - Assim, diante da explicitude do art. 4.º, c/c o art. 45, ambos da Lei 8.245/91, que regem as locações, prevalecendo, neste caso, sobre ao que foi pactuado entre as partes, diante da desproporcionalidade daquela multa compensatória, descabe a cobrança da multa integral estipulada no contrato, inobservando o período em que foi ele cumprido. - Sobre o tema preleciona FRANCISCO CARLOS ROCHA DE BARROS ("Comentários à Lei do Inquilinato", Saraiva, 1995, p. 12), que: "Multa pactuada é aquela fixada no contrato para o caso de infração contratual ou legal, geralmente estimada em quantia equivalente a três meses do aluguel. É o que se denomina 'cláusula penal compensatória' (CC, art. 917). O locatário poderá pagar parte da multa, reduzindo-a proporcionalmente ao tempo em que cumpriu o contrato, pois o artigo em questão faz remissão ao art. 924 do CC, que assim resolve a hipótese de cumprimento parcial da obrigação. Para exemplificar: se o prazo do contrato é de doze meses, e o locatário devolve o imóvel decorridos seis meses, deve pagar metade da multa contratada. Tal redução é um direito assegurado ao locatário, não podendo ser afastado ainda que no contrato se tenha ajustado que a multa, em qualquer hipótese, sempre seria devida por inteiro. Estipulação nesse sentido deve ser considerada nula: o art. 45, que será estudado adiante, diz serem nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem elidir os objetivos da presente lei. Ora, se a lei assegura a redução da multa, será fraudatária do direito do locatário, nula, portanto, cláusula que pretenda escamotear esse direito". - No mesmo sentido a lição de GILDO DOS SANTOS, "Locação e despejo, comentários à Lei 8.245/91", 3. ed., Ed. RT, 1998, p. 41-42, veja-se: "Ainda que desejando pagar a multa, o locador não pode retomar o imóvel dado em locação, antes de expirado o prazo contratual, como era no regime da lei anterior (art. 3.º), nem mesmo diante de oferta indenizatória, anotando que tal proibição é antiga em nosso direito, harmonizando-se com o dever de o senhorio garantir, durante o contrato de locação, o uso da coisa locada (Lei 8.245/91, art. 22, II). Já o locatário, ainda que vigorando o ajuste, pode entregar o bem ao locador, desde que pague a multa contratualmente fixada, vindo essa disposição no mesmo sentido da que existia na Lei 6.649/79 (art. 3.º). A discussão dizia respeito à possibilidade de essa multa ser judicialmente reduzida, proporcionalmente ao tempo em que se cumpriu o ajuste. De tal modo, se o contrato era de 24 meses, e o inquilino devolveu o prédio decorridos 20 meses, a multa poderia ser reduzida em 5/6 do seu valor, pois

apenas deixou de cumprir 1/6 do pactuado. Essa solução, adotada mesmo diante de cláusula que previa a exigência de multa integral, qualquer que fosse o tempo decorrido, tinha apoio no CC, cujo art. 924 dispõe: 'Quando se cumprir em parte a obrigação, poderá o Juiz reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o

EMENTA

Somente a multa moratória integra o título executivo dos locativos e encargos, não a compensatória, cujo cabimento e valor requer cognição, sendo admissível a ação monitória.

NOTA DA REDAÇÃO

RT