

PROCESSO DE EXECUÇÃO

MEDIDA CAUTELAR INCIDENTAL

CUMULAÇÃO COM COBRANÇA DE MULTA PUNITIVA OU COMPENSATÓRIA — "BIS IN IDEM" CARACTERIZADO

RESUMO

- ..., não há impedimento legal para a cumulação da multa 'punitiva', pela rescisão do contrato, com a multa moratória, sendo tal cumulação permitida, a meu ver, nos casos de inadimplementos distintos. - Porém, no caso dos autos, não há que se falar em inadimplementos diversos, não se justificando assim a cobrança da multa punitiva ou compensatória, visto que representaria, sem sombra de dúvida, "bis in idem", uma vez que a mora da locatária no tocante ao pagamento dos aluguéis já restou onerada pela multa moratória, devendo ser evitada, destarte, a incidência das multas cumulativas em cascata. - Assim, a cumulação de ambas as penalidades acima referidas culmina em enriquecimento ilícito da locadora, ora apelada, fato este totalmente repugnado pelo Direito. - Como já salientado, a multa 'punitiva' ou 'compensatória' somente seria devida em casos outros de rescisão contratual, que não a falta de pagamento dos aluguéis, porque esta já está apenada com uma multa de 2%, conforme decidido pela r. sentença de primeiro grau. Ac. de 13-08-1998 Revista dos Tribunais, Outubro de 1999, vol. 768 - pág. 379 EMENTÁRIO FORENSE. Março, 2001. Ano LIII. Nº 628 EMENTA: - Não é cabível indenização por benfeitorias realizadas no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, havendo cláusula contratual expressa que exonere dessa obrigação o locador. RESUMO DO ACÓRDÃO: - No tocante às benfeitorias realizadas no imóvel, dispõe o art. 35 da Lei 8.245/91: 'Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção'. - Em comentários ao citado artigo, ensina SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, em sua obra "Da ação de despejo", Forense, 1994, p. 193-194: 'A nova redação do art. 35, com a ressalva ali constante, deixa claro que poderão as partes ajustar, validamente, que as benfeitorias necessárias e úteis não serão indenizáveis, incorporando-se automaticamente ao imóvel, sem direito de retenção... (...) Não é preciso ressaltar que fica afastada, desde logo, qualquer possibilidade de discutir-se a indenização de benfeitorias e de retenção do imóvel, se constar do contrato cláusula expressa exonerando o locador de ressarcir-las'. - Pois bem. Observa-se do contrato celebrado entre as partes que há expressa convenção que descarta o direito à indenização por quaisquer benfeitorias, ou seja, existe cláusula expressa no sentido de exonerar a locadora de ressarcir as benfeitorias realizadas no imóvel, como demonstra claramente a cláusula quinta da avença: 'Obras - Ficarão a cargo e por conta do (a) locatário (a), todas as obras ou serviços relativo à conservação e higiene do imóvel e respectivas instalações porventura exigidos pelas autoridades (...), sem qualquer direito a indenização ou redução do aluguel ajustado. Ficarão, igualmente, a cargo e por conta do (a) locatário (a), as obras e serviços que realizar no seu interesse (...). Não assiste ao (a) locatário (a) direito a indenização alguma ou a retenção pelas benfeitorias ou obras que fizer, as quais aderirão desde logo ao imóvel e ficarão pertencendo ao (a) locador (a) de pleno direito...' (f.). - Assim, inafastável a renúncia expressa a qualquer direito a indenização por benfeitorias realizadas no imóvel locado, ficando a locadora, ora apelada, isenta da obrigação de indenizar as benfeitorias então realizadas, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sendo totalmente irrelevante, no caso, o fato de tais benfeitorias terem valorizado o imóvel locado. - Como afirmado nas lições de SYLVIO CAPANEMA, citada cláusula é plenamente válida, não havendo que se falar em nulidade da mesma, pois há expressa previsão legal dando validade à cláusula contratual que exonera o locador de indenizar tais benfeitorias, incorporando-as ao imóvel, sem direito a retenção. Portanto, perfeitamente lícito às partes, por meio de cláusula contratual, convencionar a não-indenização de benfeitorias acaso realizadas, além de

enquadrar-se no princípio da liberdade contratual que regula a relação locatícia. - Além do mais, cumpre ainda ressaltar que as alegadas benfeitorias, quais sejam, a construção de um mezanino, colocação de um piso de cerâmica e nova pintura, não se enquadram, ao contrário do afirmado, na definição de 'benfeitorias necessárias', visando tão-somente a facilitar o uso do imóvel pela locatária, ora apelante

EMENTA

Representa "bis in idem" ensejador de enriquecimento ilícito a cobrança de multa punitiva ou compensatória na hipótese de rescisão do contrato locatício por falta de pagamento de aluguéis, pois já incidente a multa moratória.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais