

**CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

PORTARIA SDE Nº 4 DE 13-03-1998

Julgado em

17/03/1980

**CLÁUSULA DE ALUGUEL ELEVADO PARA O CASO DE RETENÇÃO DO IMÓVEL — SE SE APLICA****RESUMO**

- ... Na verdade, a fixação de um aluguel na forma constante da cláusula 26 do contrato de locação, tem, "data venia" um caráter penal, sem que se possa afirmar que seja uma cláusula penal. - É que, consoante o ensinamento da doutrina, a cláusula penal tem uma finalidade intimidativa e uma finalidade indenizatória. A intimidação que se contém na cláusula penal objetiva a compelir o devedor a cumprir a sua obrigação. - Este elemento intimidativo está, sem sombra de dúvida, presente na discutida cláusula 2ª do contrato de locação; o que ficou estipulado é que, se o locatário não entregasse o imóvel uma vez findo o prazo contratual, o que é um dever legal, pagaria, enquanto não o restituísse, um aluguel mensal equivalente a dez salários mínimos locais. - Evidentemente o que se tencionou fazer foi deixar estabelecida uma importância mais elevada como aluguel, para obstar à retenção do imóvel pelo locatário, não desejada pelo locador, uma vez expirado o prazo contratual. - Ora, não há, no caso, como falar-se em expiração do prazo contratual, pela singela razão de que foi tempestivamente ajuizada a ação renovatória pelo locatário. - Não há necessidade de se aprofundar em discussão sobre se, sendo procedente a ação, ocorrerá uma prorrogação ou uma renovação do contrato. A lei especial ora fala em prorrogação, ora em renovação. - Há os que, como BUZAID, entendem não haver, para os fins de aplicação do Decreto nº 24.150, diferença entre renovação e prorrogação. Há os que, com PONTES DE MIRANDA, entendem que se deve considerar a diferença. - Se se considerar que há prorrogação, não se pode falar em vencimento do contrato, porque terá sido prorrogado; se se considerar que há renovação, terá ocorrido o vencimento no "dies a quo", mas no dia seguinte estaria o contrato renovado. - Oportuníssima, portanto, foi a invocação feita pelo julgado recorrido, do princípio da "perpetuatio jurisdictionis". Acrescente-se que a lei especial, sabiamente, estabeleceu para a propositura da ação o período de um ano a seis meses da data da finalização do contrato. - O que é certo é que, com qualquer dos dois raciocínios mais atrás enumerados é inaceitável a incidência da questionada cláusula, na pendência da ação renovatória. - O douto julgado recorrido estabeleceu sua interpretação adequada; a entender-se de forma diversa, incidiria ela inevitavelmente na cominação prevista no art. 30 do Dec. nº 24.150. - Por essas razões é negado provimento ao recurso. Julgado em 18-03-1980 Arquivo do Ementário Forense, TA/297 EMFOR 389

**EMENTA**

Pendente ação renovatória de locação para fins comerciais regularmente ajuizada, não há como considerar-se vencido o prazo contratual para efeito de incidência de cláusula que fixa aluguel elevado para hipótese de ocupação indevida, ulterior ao vencimento do contrato.