

SOCIEDADE POR QUOTAS

RESPONSABILIDADE PESSOAL DOS SÓCIOS

Julgado em

03/09/1979

PENAS A QUE SE SUJEITA — SE ENTRE ELAS SE INCLUI A DOS ALUGUERES A SE VENCEREM

RESUMO

- ... O autor, ora apelante, objetivando a desocupação do imóvel locado ao primeiro réu, propôs ação de despejo por mora de aluguéis. - Ajuizou, após, contra o locatário e seus fiadores ação ordinária, reclamando o pagamento das custas e honorários vencidos na ação de despejo, dos aluguéis vencidos, posto que se tratava de locação por prazo determinado, faltando cinco meses e onze dias para o seu término, e a multa contratual equivalente a oito meses de aluguel. - A decisão, recorrida julgou, em parte, procedente a ação, deferindo ao autor as verbas atinentes às custas e honorários da ação de despejo e metade da multa penal, negando os aluguéis faltantes, de vez que foi o próprio locador quem optou pela resolução do contrato e conseqüente extinção da locação. - A sentença está correta e merece confirmação. - Em todo pacto locativo, por prazo certo, está sempre, por força do parágrafo único art. 1.193 do Código Civil, implícito o direito de arrependimento uma vez que a parte que o denuncie se prontifique ao pagamento do que ali vem estipulado. - Assim, portanto, se ao locatário não mais interessa a continuação da locação e entrega o prédio, a nada mais pode ser obrigado senão ao pagamento da renda até o termo do ajuste. - A obrigação resultante do exercício da faculdade prevista no referido art. 1.193 é independente e não decorre de infração contratual. Se a desocupação foi conseqüência de infração, que fundamentou o despejo, a regra do parágrafo único do art. 1.193 não atua. - Não assiste ao autor, dessarte, o direito à cobrança dos aluguéis faltantes pois não houve denúncia da locação, mas feita a de pagamentos dos aluguéis que justificou o despejo. - A violação de cláusula contratual fundamenta a aplicação de multa compensatória, reduzida para metade, como permitido pelo art. 924 do Código Civil, visto que cumprida em parte a obrigação. Pouco importa a convenção quanto à irredutibilidade da multa, pois o prescrito no art. 924 é matéria de interesse público e não pode, por isso, ser invalidado pela convenção das partes. - Impõe-se, pois, a confirmação da sentença. Julgado em 04-09-1979 Arquivo do Ementário Forense, TA/281 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 1980. Ano XXXII. Nº 383

EMENTA

Se a desocupação do imóvel antes do término do contrato é conseqüência de despejo por inadimplência do locatário, a hipótese é de perdas e danos e não a do parágrafo único do art. 1.193, que cuida do exercício de uma faculdade e não de infração do contrato.