

**ARREPENDIMENTO DO LOCATÁRIO — EFEITOS****EMENTA****389 - LOCAÇÃO - ARREPENDIMENTO DO LOCATÁRIO APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO -**

**INCIDÊNCIA DE MULTA PENAL ADEQUADA.** O contrato de locação tem natureza consensual, perfectibilizando-se com o acordo de vontades. Preliminar de incompetência que se afasta, porquanto a parte controversa da demanda não se refere ao cumprimento do contrato na sua integralidade, mas apenas ao pagamento da multa estipulada no contrato, para a hipótese de rescisão. Preliminar de ilegitimidade ativa da primeira autora e da segunda ré que se acolhe. Nulidade de sentença que se afasta porquanto se infere indubitavelmente do acolhimento da pretensão autoral em sua integralidade a procedência dos pedidos contrapostos, por conclusão inarredável de sua fundamentação. Direito à devolução prematura do bem, que se reconhece ao locatário, mas com os ônus decorrentes da cláusula penal estipulada, ainda que em parte, já que, somente no caso previsto na legislação específica (artigo 4º., parágrafo único da Lei no. 8.245/91), permite-se o afastamento daquela, quando ainda dentro da vigência do prazo fixado para a locação. Assinatura do contrato com a entrega das chaves ao locatário que dá início à locação, a partir da data constante do instrumento, salvo expressa estipulação em sentido contrário, valendo, a partir das cláusulas nele inseridas. Eventual desistência prematura do pacto, que não afasta a incidência da multa penal, embora deva esta ser adequada, por ter natureza compensatória, conforme já dispunha o artigo 924 do Código Civil, cujo alcance também se encontra abrangido pelo Código Civil em vigor, artigo 413, de forma, inclusive, mais ampla. Recurso a que se dá parcial provimento. - Alegam os reclamantes que, quando da apresentação do contrato de locação, estes o assinaram, crendo que a 2ª. reclamada (Beatriz), procuradora da 1ª. ré (Maria Archangela), o assinaria pelo locador, porém foram informados de que a proprietária do imóvel assinaria o referido contrato posteriormente. Sustentam, ainda, que, em telefonema à 2ª. ré, informaram-lhe da desistência apenas um dia antes da vigência do contrato, tendo, contudo, a procuradora afirmado que rasgaria o contrato somente após o pagamento de três meses de aluguel e encargos. Requerem sejam as rés condenadas à restituição do valor de R\$ 200,00 e a concessão de tutela antecipada para guardar os direitos dos autores de não serem penalizados contratualmente com multa. - As reclamadas apresentaram peça de contestação às fls. 44/51, suscitando preliminares de impugnação ao valor da causa, incompetência absoluta do JEC, ilegitimidade ativa "ad causam" já que também não há relação jurídica entre os autores e a 2ª. ré, somente procuradora da 1ª. reclamada e no mérito, pugnano pela improcedência do pleito autoral, eis a peça é cheia de contradições, onde os autores chamam de rescisão contratual, e, ao mesmo tempo, dizem que o "contrato locatício... nunca se efetivou e que se arrependerem do contratado, da locação. Sustentaram que não há como prosperar a pretensão dos autores, nada havendo a ser devolvido aos mesmos, posto que nada foi efetivamente pago. - Acórdão desta Turma Recursal dando provimento pardo ao recurso das rés, para anular a r. sentença de fl. 91/95. - Nova sentença prolatada às fls. 155/159 julgando procedentes os pedidos contidos na inicial, para declarar a inexistência de relação jurídica entre as partes, bem como para condenar as rés a devolverem o valor de R\$ 200,00. Em relação ao pedido contraposto, julgou-o improcedente. - Recurso das reclamadas às fls. 162/174 repisando as preliminares, os argumentos e os pedidos contrapostos já expostos na peça defensiva. - Contra-razões às fls. 178/183 louvando o "decisum" guerreado. - Relatados, decido. - Cumpre enfrentar a reiterada questão da competência argüida pela parte recorrente, nas várias oportunidades de se manifestar nos autos. - Entendo, com o a juíza monocrática, que não escapa a causa ao exame dos Juizados Especiais, embora por fundamentos diversos

da decisão monocrática. - Afere-se o valor da causa, conforme entendimento já pacificado em enunciado do penúltimo encontro dos Juízos e Turmas Recursais dos Juizados Especiais, e também em consonância com o próprio CPC, nos casos em que há cumulação de pedidos, verificando-se a soma dos mesmos, considerados aqueles que envolvam contrato ou benefício econômico da tutela pretendida. - Dessa forma, sendo reconhecido por lei o direito do locatário denunciar o contrato a qualquer tempo, desde que pague