

EXTINÇÃO DO PROCESSO

INDEFERIMENTO DA INICIAL

ATRASO NO PAGAMENTO DE ALUGUEL — REDUÇÃO PARA 2% - INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - INAPLICABILIDADE

RESUMO

- De forma técnica, não há como enquadrar a relação locatícia como relação de consumo, restando afastada, assim, a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação. - O que tem ocorrido, na preservação do equilíbrio contratual, é a adequação da cláusula quando a multa estabelecida apresenta-se abusiva e desproporcional, incidindo, então, os princípios contidos no Código de Defesa do Consumidor, esta lei moderna e ampla que pode servir de subsídio ao próprio sistema civil brasileiro, regrado, basilarmente, pelo Código Civil, já de longa vida. Aliás, nesse sentido a posição do Prof. SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, que refere, depois de adotar posição no sentido de que a relação de locação não traduz uma operação de consumo: "Preferimos seguir esta última orientação, o que nem de longe significa dizer que muitos dos princípios éticos que emanam do Código de Defesa do Consumidor não se possam aplicar, com real proveito, ao contrato de locação do imóvel urbano. Assim, por exemplo, a idéia salutar da vedação das cláusulas abusivas não é exclusiva das relações de consumo, bem como as regras de hermenêutica, que devem sempre favorecer o locatário, em caso de dúvida, na interpretação de uma das cláusulas do contrato. O princípio da boa-fé, tão fortalecido e resgatado pelo Código de Defesa do Consumidor, deve também inspirar a aplicação da Lei do Inquilinato, preservando seu equilíbrio econômico" (Da locação do imóvel urbano. Rio de Janeiro: Forense, 1999. p. 10). - No caso dos autos, não se vislumbra abusividade ou outra circunstância que imponha a intervenção do Estado/Judiciário no contrato firmado, restando adequada a cobrança de multa de 10% decorrente do inadimplemento. Trata-se de cláusula penal perfeitamente admitida pela lei civil brasileira. - Por outro lado, a multa de 2% estabelecida no Código Civil vigente, art. 1.336, § 1.º, é específica ao condomínio, não tendo aplicação extensiva à locação, que tem seu regramento próprio. - Assim, nego provimento ao apelo. Ac. de 13-07-2005 Revista dos Tribunais. Dezembro, 2005. Ano 94. Vol. 842. Pág. 331 Arquivo do EMFOR, TJRS/N 6939 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2007. Ano LIX. Nº 709

EMENTA

A pretendida redução do percentual de multa por atraso no pagamento de aluguel aos limites estabelecidos no Código de Defesa do Consumidor não tem aplicação aos contratos de locação, uma vez que, tecnicamente, as relações locatícias não se enquadram naquelas consideradas de consumo. - Não há se falar também na aplicação do art. 1.336, § 1.º, do CC (de 2002) aos pactos locatícios, uma vez que se trata de regramento direcionado especificamente às relações condominiais.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais