

HONORÁRIOS DE ADVOGADO

EXECUÇÃO NOS AUTOS DA CAUSA

FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO LOCADOR — EFEITOS

RESUMO

- A multa pretendida em razão da falta de notificação prévia da devolução do imóvel é cabível. A ré não se desincumbiu do ônus de comprovar a existência de fato impeditivo do direito da autora. A cláusula 1ª do contrato prevê a incidência de multa no valor correspondente a dois aluguéis para o caso de devolução do imóvel antes de expirado o prazo contratual. Esta cláusula não se aplica a presente hipótese, haja vista a prorrogação do contrato por prazo indeterminado. Todavia, no silêncio do contrato aplica-se o disposto no parágrafo único do art. 6º da Lei nº 8.245/91, que estabelece, "in verbis": "Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias. Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão." - Por outro lado, os pedidos de pagamento do valor locatício pelo período em que o imóvel deixou de se alugar (10 meses) e da diferença entre o valor de mercado do aluguel e o atualmente percebido, em razão da depreciação do imóvel, excedem às obrigações imputáveis à ré. Se o imóvel foi devolvido sem prévia notificação do locador e em péssimo estado de conservação, a conduta da ré enseja apenas a responsabilização pelas obrigações contratuais e legais, quais sejam, o pagamento da multa devida e a indenização correspondente ao prejuízo material sofrido. - Como bem lançado pelo douto sentenciante "não restou demonstrado o nexo de causalidade entre o período em que o imóvel ficou disponível para locação, ou mesmo a redução do valor do aluguel e os danos advindos da longa ocupação pela ré. O valor dos aluguéis e a procura por imóveis var iam segundo as leis de mercado e, seguramente, os danos retratados no laudo pericial, os quais são de pouca monta, não foram suficientes para retardar a locação ou influenciar demasiadamente no valor do aluguel. Além disso, sendo imprescindíveis, as obras deveriam mesmo ser realizadas pela própria autora, conforme o ramo comercial do pretendente, o que também rompe o nexo de causalidade com a conduta da ré." - Ademais, não tendo a autora comprovado a inequívoca ciência da ré acerca das irregularidades encontradas e sua resistência em efetuar os reparos necessários, deve ser afastada a ressalva constante do Termo de Entrega de Chaves (fl.), insuficiente a obrigar a ré ao pagamento dos aluguéis e encargos até que sejam os prejuízos efetivamente reparados. - Por fim, a conduta da ré implica em descumprimento contratual que, todavia, não agride direito de personalidade da autora, não ensejando reparação por danos morais. - Quanto aos ônus sucumbenciais, considerando que cada parte foi ao mesmo tempo vencedora e vencida, devem os mesmos ser suportados por ambos os litigantes, na forma do art. 21 do CPC, tal como determinado na sentença. - Nestes termos, dou parcial provimento ao 1º recurso para condenar a ré ao pagamento da multa de que trata o parágrafo único do art. 6º da Lei nº 8.245/91, acrescida de correção monetária a partir da data da inicial e juros de 1% a partir da citação, e negar provimento ao 2º recurso, mantida, no mais, a sentença. Ac. de 20-08-2008 Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 7352 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2009. Ano LXI. Nº 725 jeam

EMENTA

A desocupação do imóvel sem prévia notificação ao locador obriga a locatária ao pagamento da multa prevista no parágrafo único do art. 6º da Lei nº 8.245/91