

MANDADO DE SEGURANÇA

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recurso

Ap .

Relator

Eros Piceli

DESOCUPAÇÃO NO CURSO DA LIDE — CONTRATO PRORROGADO ALÉM DO PRAZO DETERMINADO - COBRANÇA - QUANDO NÃO CABE

RESUMO

- Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento, tendo o réu desocupado o imóvel no curso da lide e, ao final, sido condenado ao pagamento dos aluguéis vencidos e não pagos até a data da desocupação, além da multa rescisória, contratualmente prevista. - No recurso de apelação interposto, o réu/apelante se ateve a atacar tão-somente a condenação imposta da multa rescisória, sustentando que não poderia ser cobrada por encontrar-se o contrato vigorando por prazo indeterminado. - Tenho que o cerne da questão está na possibilidade de cobrança ou não da multa rescisória, face à indeterminação do contrato de locação, que antes vigorava por prazo determinado, e, no caso em comento, a razão está com o apelante. - Depreende-se dos autos que o contrato de locação firmado pelas partes (f.) previa vigência de 20/10/2001 a 20/04/2003, quando se encerraria. É fato incontroverso que, vencido o prazo, o contrato permaneceu vigorando por tempo indeterminado, uma vez que o locatário permaneceu no imóvel, vindo a entregá-lo aos 11/10/2003 (f.). - Dessa maneira, a Lei 8.245/91 é clara no que se refere às obrigações contratuais de instrumento por prazo determinado que se torna por prazo indeterminado, "verbis": "Art. 46. §1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato". - Contudo, a manutenção das cláusulas firmadas no contrato por prazo determinado não diz respeito àquela que dispõe acerca da multa compensatória. - "A priori", cumpre esclarecer que a multa compensatória é imposta diante de infração contratual, ou seja, sua cobrança é motivada pela desocupação antecipada do imóvel pelo locatário, objetivando minorar o prejuízo do locador face ao desfazimento do contrato antes do prazo pactuado, e assim está estipulado no contrato de f.. - Dessa maneira, no contrato que se estende por prazo indeterminado, não há que ser paga multa compensatória, já que a desocupação do imóvel não poderá mais se dar de maneira antecipada e não gerará prejuízo ao locador, pois o prazo do contrato já se venceu e todos os encargos previstos no instrumento presume-se terem sido pagos até o vencimento. - Como bem transcrito pelo apelante na peça recursal, a jurisprudência pátria vem nesse sentido, pelo que trago a lume outra decisão, "verbis": "LOCAÇÃO - CONTRATO PRORROGADO ALÉM DO PRAZO DETERMINADO - MULTA COMPENSATÓRIA - DESCABIMENTO Não é permitida a cobrança de multa compensatória quando o contrato de locação se prorrogou além do prazo determinado (2º TA Civ.-SP - Ac. da 9ª Câm. julg. em 3-9-97 - Ap. com Rev. 492842-00/0-Santo André - Rel. Juiz Eros Piceli; in ADCOAS 8156501). - Nota ADCOAS: Extrai-se do voto vencido do Juiz Marcial Hollanda: "Concluiu-se pelo acolhimento do recurso, na parte em que se insurgia contra a cobrança da multa compensatória. A verba era realmente indevida, certo que o prazo contratual havia sido integralmente cumprido pelo inquilino". ... - "In casu", a inadimplência por parte do locatário-apelante ocorreu posteriormente ao término de vigência do contrato de locação, quando o mesmo já vigorava por prazo indeterminado. - Considerando que a cláusula 12ª do instrumento firmado pelas partes objetiva exatamente impedir que o locatário desocupe o imóvel antes do prazo estipulado, bem como considerando que o atraso no pagamento dos aluguéis e a desocupação ocorreram em época em que a avença já vigorava por prazo indeterminado, não pode preterir-se a referida multa, pelo que deve ser decotada da condenação proferida no decisum combatido. - Como exposto pelo Juiz Pedro Bernardes, em

acórdão deste Sodalício, relativo à apelação cível nº 394.758-0: "Considerando que a multa compensatória visa exatamente impedir que o locatário desocupe o imóvel antes do prazo estipulado bem como considerando que o atraso no pagamento dos aluguéis ocorreu em época em que a avença já vigorava por prazo indeterminado, não pode prevalecer referida multa, devendo a mesma ser decotada da condenação proferida em primeiro grau". - Pelo exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso de apelação, para reformar a sentença objurgada, decotando da condenação a multa no importe de três vezes o valor do aluguel, prevista na cláusula 12 do contrato de locação. - Diante da parcialidade da procedência dos pedidos da exordial, condeno ambas as partes a arcarem reciprocamente, e

EMENTA

No contrato de locação, em que a multa compensatória tem sua cobrança motivada pela desocupação antecipada do imóvel pelo locatário, impossível sua cobrança se o prazo do contrato se indeterminou.