

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso re -
Tribunal STJ

PRAZO CONTRATUAL AINDA NÃO VENCIDO — QUANDO DISPENSA O LOCATÁRIO DA MULTA PREVISTA NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART 4º DA LEI 8.425/91

RESUMO

- ..., recurso especial interposto pelo espólio de J.T.A. - locador - contra acórdão da Quinta Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo que, provendo o apelo do locatário R.G.A. e outros, não reconheceu devido o pagamento de multa contratual em face de desocupação antecipada do imóvel locado. - O recorrente sustenta que "(...) Por se tratar de excludente do pagamento da multa contratual pactuada, as hipóteses previstas no parágrafo único do art. 4º da Lei de Locações, devem ser interpretadas de maneira restritiva e taxativa, já que é de vigorar plenamente o princípio de que o contrato é lei entre as partes, estando o locatário dispensado da multa somente nos casos expressamente previstos em lei, ou no bojo do próprio pacto locatício." (fl). - Esta, a fundamentação do acórdão impugnado "(...) Na espécie, não há controvérsia quanto ao fato do ex-locatário ter desocupado o imóvel antes do prazo ajustado no contrato, e o motivo da devolução antecipada do imóvel não se insere, de fato, entre os previstos no parágrafo único do dispositivo legal em exame. As hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 8.245/91, contudo, devem ser entendidas como meramente exemplificativas, e não taxativas, podendo, assim, albergar outras situações por fatos não imputáveis ao locatário e que tomem impossível a continuação da locação, como insegurança oferecida pelo imóvel. No caso vertente, em 20.04.93 (f.), o ex-locatário reclamou providências do locador, na pessoa de seus administradores, com relação a falta de segurança para seus filhos ainda de tenra idade, consistente na existência de portão que não vedava seu acesso à via pública, expondo-os, assim, a toda a sorte de perigo de acidentes. Essa reclamação foi reiterada em 17.06.93 (fl.), e não consta dos autos qualquer resposta a tais reclamações ou comprovada solução do problema ventilado. Ante esse quadro, e sem qualquer providência por parte dos tocadores, o ex-locatário comunicou a administradora, por expediente de 12.07.93, que não tinha 'outra saída' (sic - f.), senão desocupar o imóvel para não por em risco a integridade física ou a vida de seus filhos, pelos motivos apontados. (...) Restou assim, suficientemente comprovado que a desocupação do imóvel não ocorreu voluntariamente, mas sim, em razão dos fatos apontados, cuja solução dependia do apelado. Registre-se, ainda, que a devolução do imóvel ocorreu, segundo o ex-locatário, no dia 19.07.93 (f.), fato que não foi impugnado pelo apelado, anotando-se, por outro lado, que a ação de despejo por falta de pagamento foi ajuizada em setembro/93 e funda-se no locativo vencido em 31.08.93 (f.). (...) (fls.). - A questão é a do cabimento de multa pela devolução de imóvel locado antes do término do prazo contratual. - Assim dispõe o artigo 4º, parágrafo único, da Lei 8.245/91: "Art. 4º. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência." - Ao que se tem, a lei, ela mesma, afirmando que o locador não poderá reaver o imóvel alugado, disciplina as hipóteses em que o locatário poderá devolvê-lo antes do término do prazo estipulado para a duração do contrato. A primeira hipótese, assim, descrita no "caput", e que é a regra, permite a devolução, a qualquer tempo, desde que adimplido o pagamento de multa. Já a hipótese prevista no

parágrafo único do dispositivo, é inegável, porque reveladora do caráter excepcional atribuído pelo legislador, sufraga a única possibilidade legal de o locatário vir a ser dispensado do pagamento da multa. - Não se há, pois, até mesmo em respeito à explícita taxatividade de que se reveste o parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 8.425/91, de conferir-lhe interpretação outra. - Este, o entendimento doutrinário, consoante se extrai das lições do Professor SÍLVIO DE SALVO VENOSA, in Lei do Inquilinato Comentada, doutrina e prática, Editora Atlas, 4ª edição, São Paulo, 2000, página 49, "verbis": "O parágrafo único

EMENTA

À luz do que dispõe o artigo 4º, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, a única hipótese de o locatário ser dispensado do pagamento de multa pela devolução do imóvel locado antes do término do prazo estipulado para a duração do contrato é a em decorrência de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e, ainda assim, se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.