

COBRANÇA — CUMULAÇÃO COM ALUGUEL E ENCARGOS VENCIDOS - INADMISSIBILIDADE**RESUMO**

- Trata-se de ação ordinária de cobrança de multa contratual. Os réus, fiadores na locação, assim como a locatária afiançada, deixaram de pagar os aluguéis pactuados, o que ensejou anterior ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança de aluguel e encargos. Esta ação, exclusivamente de cobrança da multa contratual, foi julgada procedente, sob o fundamento de que a falta de pagamento implica infração grave, subsumindo-se na norma contratual prevista na cláusula 12 do contrato celebrado. - Apelaram os réus. Entendem que a multa é indevida porque abusiva, inacumulável com a multa moratória em execução no outro feito, e afrontosa ao art. 51 do CDC. - É o relatório. - Sem embargo dos respeitáveis argumentos esposados em sentença, o apelo merece prosperar. - Cuidam os autos de cláusula penal. A doutrina não discrepa no entendimento de que a multa contratual tem dois objetivos fundamentais, quais sejam o de compelir o devedor ao fiel cumprimento da obrigação, punindo-o se relapso, e fixar antecipadamente o valor da indenização pelo inadimplemento absoluto do pactuado, independentemente do efetivo prejuízo (v.g., SILVIO RODRIGUES, in *Direito Civil*, 2º v., Saraiva, 1980, p. 87 et seq., e MARIA HELENA DINIZ, na obra *Curso de Direito Civil*, 2º v., Saraiva, 1995, p. 320 et seq.). - Pode a cláusula penal destinar-se à inexecução parcial ou total da obrigação. Na primeira hipótese será moratória, plenamente cumulável com o cumprimento da obrigação principal. O ressarcimento diz respeito apenas ao cumprimento defeituoso da prestação, ou seja, no caso, atraso no pagamento. Na segunda, a multa é compensatória. A indenização pelas perdas e danos é previamente fixada pelo total inadimplemento da obrigação. Seu pressuposto é o descumprimento total e definitivo da prestação contratada. - Nessa hipótese, a escolha é do credor. Pode exigir o cumprimento da obrigação principal ou a multa compensatória, com arrimo no art. 918 do CC, que assim dispõe: "quando se estipular a cláusula penal para o caso de total inadimplemento da obrigação, esta converter-se-á em alternativa a benefício do credor". Em outras palavras, não pode o credor exigir o cumprimento da obrigação principal e, simultaneamente, a indenização das perdas e danos pelo descumprimento dessa mesma obrigação. Os pedidos são, por consequência, inacumuláveis. - No caso dos autos, o contrato contém claramente as duas modalidades de cláusula penal. A primeira é moratória e a segunda compensatória. - Convencionaram as partes, na cláusula 7ª, que "o atraso no pagamento de qualquer aluguel ou encargo implicará a imediata exigibilidade de multa moratória de 10%, correção monetária... juros de mora a razão de 1% etc.". Cuida-se de sanção plenamente cumulável com o cumprimento da obrigação principal, ou seja, o pagamento do aluguel vencido, a teor do art. 919 do CC, que assim dispõe: "quando se estipular a cláusula penal para o caso de mora, ou em segurança especial de outra cláusula determinada, terá o credor o arbítrio de exigir a satisfação da pena cominada, juntamente com o desempenho da obrigação principal". Tanto assim é que nos autos da ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança, ora em execução, o credor persegue o pagamento do aluguel e encargos atrasados, mais a multa moratória da cláusula 7ª. - A multa prevista na cláusula 12ª, por seu turno, é manifestamente compensatória. Estipularam os litigantes o pagamento de um aluguel anual, ou seja, 12 vezes o aluguel vigente ao tempo da infração do contrato, podendo a outra parte considerar rescindida a avença etc. O peso da sanção indica de modo inequívoco a prévia fixação das perdas e danos para o total descumprimento da obrigação pactuada, como, por exemplo, o desvio de uso, a sublocação ou a alteração estética substancial do imóvel, sem o prévio consentimento do locador. Nessas hipóteses poderá o locador exigir, alternativamente, a cláusula penal, com a rescisão do contrato, ou a reposição do bem à situação

anterior. Ou uma coisa ou outra. - Em resumo, não pode a credora cumular o recebimento da obrigação principal, aluguel e encargos vencidos, com a indenização do prejuízo ficto decorrente do descumprimento dessa mesma obrigação. A locadora recorrida escolheu o recebimento dos aluguéis e encargos vencidos, e os executa em outro processo. Inadmissível a cobrança, nestes autos, da indenização pela falta de pagamento desses mesmos aluguéis e encargos. Falta à locadora, por consequênci

EMENTA

É inadmissível a cumulação do recebimento de obrigação principal, aluguel e encargos vencidos com a indenização do prejuízo ficto decorrente do descumprimento dessa mesma obrigação. Se o locador escolhe o recebimento dos aluguéis e encargos vencidos, e os executa, é impossível a cobrança da multa compensatória pela falta de pagamento daqueles.