

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso

Ap 204.704

---

### CLÁUSULA DE ABONO POR PONTUALIDADE NO PAGAMENTO — ATRASO DESTES - COBRANÇA DE MULTA - ILEGALIDADE

#### RESUMO

- Embora questionável quando sugira expediente mais do que de reajuste fora da lei, a cláusula que concede abono no valor do aluguel ao inquilino pontual tem sido aceita pela jurisprudência deste Tribunal: O abono por pontualidade é uma sanção premial, um estímulo à pontualidade e não multa, posto ausente o caráter penal. Ap 204.704 - 1ª Câmara - rel. Juiz Franklin Neiva - j. 29.04.1987. Referência: MIGUEL REALE - Lições preliminares de direito, p. 75-76. - O locatário, para fazer jus ao abono por pontualidade, deve pagar o aluguel no prazo fixado no contrato. Expirado esse prazo, justa é a recusa do locador em receber o locativo sem incidência da bonificação. Ap c/ rev. 453.057 - 8ª Câmara. rel. Juiz RENZO LEONARDI - j. 11.04.1996. - No caso em apreço, verifica-se que o valor do aluguel cobrado pelo locador está correto, uma vez que o abono por pontualidade previsto na cláusula 1.2 do contrato não extravasa os limites da razoabilidade, beirando a casa dos 28%. - Sucede, no entanto, que o locador pretende cobrança também da multa moratória de 10%, que fez incidir sobre o aluguel "cheio", isto é, sem o desconto do abono previsto no contrato. - Claro está que a concessão do desconto, sob a roupagem ostensiva de premiar o inquilino pontual, constitui forma velada de aplicação de penalidade moratória quando excedido o prazo para pagamento do aluguel. Confunde-se, pois, com a razão justificativa da multa, de modo que sua cobrança conjunta resulta em inadmissível bis in idem. Como expressou o ilustre Juiz LUIZ DE CARVALHO, relator da Ap 470.438-0/9, da 12ª Câmara.: "Tratando-se esse desconto de cláusula penal só aparentemente disfarçada, em virtude de já haver outra prevista no contrato para o mesmo fim, não pode prevalecer, sob pena de se dar guarida à aplicação de uma odiosa duplicidade de punição para o mesmo fato". - Verificada a conta atualizada pelo autor às f., e daí se abatendo os acréscimos da multa contratual de 10%, restaria o saldo devedor de R\$ 465,49, que veio a ser saldado com folga pelo depósito providenciado pela ré às f. Significa dizer que deu-se completa e tempestiva purgação da mora. Ac. de 21-03-1997 Revista dos Tribunais, setembro de 1997 - vol 743 - pág. 311 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1998. Ano LI. Nº 590

#### EMENTA

O abono por pontualidade contratualmente previsto na relação locatícia, sendo desconsiderado por atraso nos pagamentos, importa em penalidade moratória impeditiva de cumulação com a multa pelo mesmo fundamento, sob pena de "bis in idem" na cobrança.

#### NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais