

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso Ap. 241.989  
Relator Demóstenes Braga

### MULTA COMPENSATÓRIA PELA NÃO-DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL — NULIDADE

#### RESUMO

- Ação ordinária de despejo por denúncia vazia, referente a imóvel locado para fins comerciais, por prazo indeterminado, conforme notificação premonitória. Acresce-se o pedido de multa pela não-devolução do imóvel ao fim do prazo contratual. - A r. sentença (fls.), cujo relatório adoto, julgou procedente a ação, decretando o despejo dos réus e concedendo-lhes o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, além da condenação ao pagamento da multa no valor de 02 (dois) aluguéis, custas, despesas processuais e honorários de advogado de 15% (quinze por cento) sobre a renda anual do imóvel, devidamente corrigida. - Apelação da ré, com preliminar de que jamais tomou conhecimento da notificação premonitória. - Aduz que o fato de não ter desocupado o imóvel locado ao término do contrato não caracteriza infração e que a penalidade descrita na cláusula 1ª é de ser considerada "leonina", e não poderia ser cobrada cumulativamente com o despejo; que os honorários advocatícios devem ser reduzidos para um arbitramento mais justo e adequado. - Oferecidas contra-razões. - As partes notificaram a desocupação do imóvel, com entrega das chaves ao locador, subsistindo o recurso apenas com as matérias controvertidas: multa contratual, custas e honorários advocatícios. -

..... - Vencida a questão principal, do despejo, resta examinar a discussão relativa aos encargos da multa e da sucumbência. - Do contrato escrito de locação, ajustado pelo prazo certo de 12 (doze) meses, constou cláusula de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, se a locatária não restituísse o imóvel ao fim do prazo (fl.). - Ao Magistrado pareceu que a cláusula era válida, e assim, reconhecida a procedência da ação de despejo por denúncia vazia, condenou o réu ao pagamento da referida multa. - Ressaltou que o dispositivo contratual deveria prevalecer "por tratar-se de prefixação das perdas e danos" e por ser "mera consequência do inadimplemento do contrato, sendo lícita a cumulação". - Não se desconhece que o ajuste de cunho indenizatório em razão da mora tem previsão jurídica, aos esteios dos artigos 917 e 919 do Código Civil, com esclarecimento no artigo 921: "Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que se vença o prazo da obrigação, ou, se o não há, desde que se constitua em mora." Com efeito, em hipóteses de descumprimento de acordo para desocupação, tem entendido este Tribunal que persiste o débito do inquilino, não só pelos aluguéis vencidos como pela multa representativa de cláusula penal de natureza moratória (Ap. nº 241.989, 7ª Câ., Rel. Juiz Demóstenes Braga, "in" JTA 120/281). - Mas as disposições civilísticas têm aplicação restrita, no campo locatício, às situações de rescisão contratual já operada por consenso das partes. A multa decorre, aí, do não-cumprimento do contrato. - Na espécie dos autos verifica-se que, terminado o prazo do contrato, e não operada a rescisão voluntária, deu-se a prorrogação por tempo indeterminado, em que pese à notificação endereçada pela locadora. Tanto assim que foi necessário propor a ação de despejo para a obtenção da entrega do prédio. - Era esse o procedimento único de que podia se valer o proprietário, pelo regime jurídico das locações prediais urbanas (artigo 5º da Lei nº 8.245/91). - Por outras palavras, constitui direito do inquilino permanecer no imóvel, ainda que findo o prazo contratual. - Desde que continue a cumprir os termos da avença, em especial dando ao imóvel a sua exata destinação, cuidando de conservá-lo, e pagando pontualmente os aluguéis e encargos, o locatário está no regular exercício de seu direito, não comete infração alguma que o penalize, muito embora sujeito aos percalços da desocupação forçada por via judicial. - Dentro desse regime jurídico próprio e especial não há

lugar para incidência de disposições genéricas do ordenamento civil, com imposições estranhas ao sistema locativo. - Assim já entendeu esta 10ª Câmara, em caso análogo, afastando a imposição de multa compensatória: "Se a permanência da inquilina na posse do imóvel, após o esgotamento do contrato, não foi em infração à lei - lei à qual não se sobrepunha a disposição contratual -, descabida a multa cobrada" (Ap. nº 408.962/8, v.u., Rel. Ismeraldo Farias). - Demais disso, trata-se de cláusula abusiva, "leonina", pela exagerada proteção ao locador, em contrato ao qual o inquilino não tem

#### **EMENTA**

Considera-se abusiva, e por isso nula, a cláusula contratual que estabelece multa a ser paga pelo locatário se não devolver o imóvel ao término do prazo do contrato.