

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

FIXAÇÃO EM 20% — ADMISSIBILIDADE

RESUMO

- Mas o fundamento remanescente da defesa era procedente. Na inicial, o locador reclamara os alugueres de junho/91 a maio/92, sendo que com a resposta o inquilino apresentou comprovante do pagamento dos locativos de junho a outubro/91, fato que acabou sendo reconhecido como verdadeiro na réplica, aonde o autor pleiteou o prosseguimento do feito pelos alugueres de novembro/91 em diante, assim pretendendo modificar a causa de pedir. - Ocorre que tal modificação só seria possível, nos precisos termos do art. 264 do CPC, mediante o consentimento do réu, que não houve. A exigência de valores excessivos levava fatalmente ao decreto de improcedência da ação, nova demanda podendo, se necessário, o proprietário intentar, mas reclamando apenas os alugueres e encargos efetivamente devidos pelo inquilino. - Segundo a regra do art. 963 do CC, "não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora". Não se divisando culpa na conduta do réu, pois o não pagamento dos alugueres se deveu à exigência pelo autor de valores parcialmente indevidos, não se verificou a "mora solvendi". - O caminho criado no art. 62 da nova lei de locações, da purga da mora pelo valor que o locatário entenda devido, com concomitante impugnação da parcela abusiva pleiteada na inicial, é mera faculdade aberta ao inquilino, continuando possível a dedução apenas de contestação, como fez na espécie o réu. - Dá-se, pois, provimento à apelação, para julgar improcedente a ação, invertidos os ônus da sucumbência.

EMENTA

Equivoca-se aquele que imagina que a limitação do valor da cláusula penal a 10% do valor da dívida, estabelecida na Lei de Usura e no Código do Consumidor, vigore para o contrato de locação. Aquele diploma disciplina apenas o contrato de mútuo, e o outro não se aplica à locação de imóveis, campo em que incide a regra do art. 920 do CC, inexistindo ilegalidade na fixação da multa moratória em 20%.