

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso Ap. 130.862
Julgado em 03/12/1984

PRORROGAÇÃO DO CONTRATO — QUANDO NÃO CABE

RESUMO

- ... A multa equivalente ao valor de três aluguéis, prevista na cláusula 15ª do contrato de locação (...), a despeito de denominada "moratória" tem nítido caráter compensatório. É o que decorre não só da circunstância de expressamente estabelecida sua exigibilidade "por inteiro, seja qual for o tempo decorrido da locação", mas, notadamente, de estar previsto no § 2º da cláusula 2ª um abatimento de 10% do valor locativo quando satisfeito dentro do prazo estipulado, "prêmio de pontualidade" ou "bonificação por pagamento em dia", que tem indiscutível caráter de cláusula penal sancionadora da mora no pagamento (JTACivSP 73/270 e 77/313). - Ora, na hipótese, a impontualidade foi a única falta contratual cometida, não se justificando, pois seja acumulativamente exigida a sanção especificamente prevista para essa falta e a estatuída para os casos de inadimplemento do contrato ou de outras de suas cláusulas. - Ademais, a jurisprudência se orientou no sentido de descaber a cobrança da multa prevista em contrato por prazo determinado quando este já se tenha prorrogado por tempo indeterminado. No julgamento da Ap. 130.862 (*), da comarca de São Paulo, esta C. 4ª Câmara em acórdão relatado pelo Juiz BARBOSA PEREIRA FILHO, assentou que, "com o término do prazo estabelecido no contrato de locação, e a conseqüente prorrogação, não se podia mais cogitar de multa compensatória, que é incompatível com o contrato de locação por prazo indeterminado" (JTACivSP 71/267). Por sua vez, a C. 9ª Câmara igualmente decidiu, em acórdão relatado pelo hoje Desembargador VALLIM BELLOCCHI. "Não cabe a cobrança de multa contratual prevista no contrato por prazo determinado se este já se converteu em indeterminado, e, portanto, renovável mês a mês"(JTACivSP 82/288). E no mesmo sentido as decisões incertas na RT 430/251 e 474/119. - Ante o exposto, dão provimento ao apelo para julgar procedentes os embargos e, em conseqüência, excluir da execução a parcela..., referente à multa. Julgado em 04-12-1984 Revista dos Tribunais. Março, 1985 - Vol. 593 - Pág. 176 (*) RT 557/158, Ement. EMFOR 446

EMENTA

Não cabe a cobrança da multa contratual prevista no contrato de locação por prazo determinado se este já se converteu em indeterminado, e, portanto, renovável mês a mês.

NOTA DA REDAÇÃO

RT