

Locação - Cumulação de Multas (Moratória e Compensatória)

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. MULTAS COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA. FATOS GERADORES DISTINTOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1.É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de ser possível a cumulação das multas moratória e compensatória quando tiverem elas origem em fatos geradores diversos, como ocorrido no caso concreto. 2. Recurso especial conhecido e provido.

(STJ – 5ª T., REsp nº 832.929/SP, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, DJ 22.10.2007, p. 356)

LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. FATOS GERADORES DISTINTOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. DUPLA CONDENAÇÃO EM MULTA MORATÓRIA. INADMISSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVA. VEDAÇÃO. SÚMULAS N.os 5 E 7 DESTA CORTE.

1. Se no contrato locatício há previsão das cláusulas penais moratória e compensatória, tendo como origem fatos geradores distintos, é cabível a cobrança de uma delas ou de ambas, observados os fatos que autorizam a pretensão. Precedente.

2. Constata-se, na hipótese em apreço, que os Recorridos foram condenados ao pagamento de multas pelo atraso dos aluguéis e pela devolução antecipada do imóvel. Desse modo, é incabível nova condenação em multa moratória, sob pena de se incorrer em bis in idem.

3. A alegada impossibilidade de redução do percentual da multa compensatória em face de já haver sido calculada proporcionalmente na inicial não foi apreciada pela Corte de origem, carecendo, portanto, do indispensável prequestionamento viabilizador do apelo nobre. Incidência dos verbetes n.os 282 e 356 da Súmula da Suprema Corte.

4. Divergência jurisprudencial não demonstrada, diante da ausência de similitude fática entre o aresto vergastado e o acórdão paradigma.

5. É inviável a apreciação do argumento de que o percentual da multa cobrada estaria dentro dos limites legais e nas exatas condições pactuadas no contrato locatício, porquanto referida análise demandaria a interpretação das cláusulas contidas no contrato locatício, bem como das provas carreadas aos autos, o que não é permitido na via do especial, ante os óbices dos enunciados n.os 5 e 7 da Súmula do STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

(STJ – 5ª T., REsp nº 657.568/MG, Rel. Min. Laurita Vaz, DJ 02.05.2006, p. 370)

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA

1. - Incabível a cobrança de multas moratória e compensatória derivadas do mesmo fato (falta de pagamento). Ademais, somente a moratória pode ser reclamada na ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres e encargos.

2. - Não há se cogitar da aplicação da Lei 8.078/90 aos contratos de locação, porque inexistente relação de consumo. Recurso parcialmente provido.

(2º TAC/SP – 6ª C., Ap. c/ Rev. nº 593.660-00/6, Rel. Juiz Paulo Hungria, julg. 21.11.2000)

EXECUÇÃO - LOCAÇÃO - MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA - DUPLA GARANTIA - NÃO CARACTERIZAÇÃO - ADMISSIBILIDADE

Regularidade da multa proporcional e da cumulação de multas moratória e compensatória. Não caracterização de dupla garantia.

(2º TAC/SP – 1ª C., Ap. c/ Rev. nº 716.606-00/8, Rel. Juiz Aguilar Cortez, julg. 09.03.2004)

EXECUÇÃO - LOCAÇÃO - MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA - CUMULAÇÃO - INADMISSIBILIDADE

Diferem as multas moratória e compensatória. O objetivo daquela (moratória) é infundir na vontade do inquilino e impeli-lo a pagar os aluguéis até os respectivos vencimentos, enquanto esta (compensatória) tem por escopo uma mínima e prévia fixação de eventuais perdas e danos para o caso do descumprimento do contrato. Havendo cláusula penal estipulada no contrato, descabida a cumulação com a multa moratória. É o que determinam os artigos 409 e 410 do Código Civil.

(2º TAC/SP – 10ª C., Ap. c/ Rev. nº 804.767-00/2, Rel. Juiz Irineu Pedrotti, julg. 19.11.2003)

EXECUÇÃO - LOCAÇÃO - MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA - CUMULAÇÃO - INADMISSIBILIDADE

Não se admite a cumulação da multa moratória com a contratual, quando a ação resulta de impontualidade no pagamento dos locativos.

(2º TAC/SP – 7ª C., Ap. c/ Rev. nº 604.725-00/0, Rel. Juiz Willian Campos, julg. 15.05.2001)

LOCAÇÃO - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - MULTAS COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA - IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO.

Ainda que estejam previstas no contrato de locação as multas moratória e penal compensatória pela rescisão antecipada da avença, ocorrendo a mora do locatário, apenas se admite a cobrança da primeira, pois não é cabível a cumulação das duas penalidades por um só fato jurídico, que redundaria em evidente enriquecimento sem causa.

(TA/MG – 4ª C. Cív., Ap. Cív. nº 0376044-3/2002, Rel. Juiz Paulo César Dias, julg. 04.12.2002)

SENTENÇA - NULIDADE - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO - INOCORRÊNCIA.

Rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença, se o magistrado fundamentou-a, expondo os motivos pelos quais julgou parcialmente procedente o pedido inicial, evidenciando inconformismo do recorrente com o resultado do julgamento.

AÇÃO DE COBRANÇA - ALUGUÉIS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO - DATA DA DESOCUPAÇÃO E DA ENTREGA DAS CHAVES - AUTOR QUE NÃO DEMONSTRA O FATO CONSTITUTIVO DE SEU DIREITO - PROVA TESTEMUNHAL QUE SE COADUNA COM AS ALEGAÇÕES DO RÉU.

Não tendo o autor carreado prova do fato constitutivo de seu direito, quanto à desocupação e a entrega das chaves do imóvel, agiu com acerto o magistrado que considerou que tenha se efetivado na data aduzida pelo réu, se esta se encontra em consonância com a prova testemunhal produzida.

AÇÃO DE COBRANÇA - LOCAÇÃO - FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E DE ENCARGOS - MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA - CUMULAÇÃO - NÃO-CABIMENTO.

Havendo cláusula específica no contrato que estabelece multa para a falta de pagamento de aluguéis, somente esta deve ser aplicada se a ação é fundada no inadimplemento pecuniário, haja vista constituir bis in idem a incidência das multas moratória e compensatória pelo mesmo motivo.

APELAÇÃO CÍVEL - NÃO-CONHECIMENTO DO RECURSO DA PARTE QUE OBJETIVA A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - FALTA DE INTERESSE.

Não se conhece de recurso de apelação interposto pela parte, por sua manifesta falta de interesse em requerer a majoração da verba honorária de sucumbência, uma vez que esta, com o advento da Lei 8.906/94, pertence ao advogado.

(TJ/MS – 4ª T. Cív., Ap. Cív. nº 2001.006580-0, Rel. Dês. Elpídio Helvécio Chaves, julg. 20.08.2001)

AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS NO PERCENTUAL DE 1% AO MÊS. MULTA PELO INADIMPLEMENTO DO CONTRATO. ATRASO NO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS OCORRIDO POSTERIORMENTE AO TÉRMINO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM A MULTA PELA MORA.

- O valor devido a título de aluguéis e encargos locatícios deve ser atualizado monetariamente de acordo com os índices da Corregedoria de Justiça a partir de cada vencimento e acréscido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, conforme previsto no contrato de locação.

- Considerando que a multa compensatória visa exatamente impedir que o locatário desocupe o imóvel antes do prazo estipulado bem como considerando que o atraso no pagamento dos aluguéis ocorreu em época em que a avença já vigorava por prazo indeterminado, não pode prevalecer referida multa, devendo a mesma ser decotada da condenação proferida em primeiro grau.

- Se incidiu sobre as prestações em atraso multa no importe de 10% (dez por cento), é inadmissível a cumulação desta com a multa compensatória, já que o devedor não pode ser duas vezes punido pelo mesmo fato (inadimplência).

(TA/MG – 1ª C. Cív., Ap. Cív. nº 0394758-0/2003, Rel. Juiz Pedro Bernardes, julg. 27.05.2003)

EMBARGOS A EXECUÇÃO - CONTRATO DE LOCAÇÃO - MULTA MORATORIA - MULTA COMPENSATORIA - CUMULAÇÃO - EXCESSO DE EXECUÇÃO - PAGAMENTO - PROVA ORAL - DESCABIMENTO - Embargos à execução. Incompetência absoluta. Contrato de locação. Cumulação de multas. Excesso de execução. Pagamento. Prova oral. Cerceamento de defesa. Descabimento. A hipótese não é de incompetência absoluta do Juízo, não havendo, pois, fundamento para a nulidade do processo. E a dita iliquidez do título, na verdade, importa em excesso de execução, em face da cumulação das multas moratorias e compensatorias, que, entretanto, na hipótese, se justificam. A primeira pela inadimplência dos locativos. A segunda pela rescisão unilateral do pacto, no curso do prazo contratual, com antecipação de cerca de 20 meses. Esta multa tem previsão legal no Art. 4 - da Lei nº 8.245/91. E pagamento se prova com o instrumento de quitação, na forma do art. 940 do Código Civil, sendo descabida a pretensão de prova oral para essa finalidade. Cerceamento de defesa inexistente. Desprovisionamento do apelo. (TJ/RJ – 1ª . Cív., Ap. Cív. nº 9229/97 - Reg. 080498 - Cód. 97.001.09229, Rel. Des. Paulo Lara, julg. 16.12.1997)