



A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 30.344, da Comarca de BELO HORIZONTE, sendo Apelantes: SÓCRATES QUEIRÓZ e TEREZA FERNANDES COSTA e Apelado: MARCELO AGUIAR PAZ.

A C O R D A, em Turma, a Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., extinguir o processo, vencido o revisor que anulou a sentença, pelos fundamentos constantes das inclusas NOTAS TAQUIGRÁFICAS, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão.

Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 13 de maio de 1986.

JUIZ CLÁUDIO COSTA, Presidente e Vogal.

JUIZ CUNHA CAMPOS, Relator.

JUIZ HUGO BENGTTSSON, Revisor vencido.

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ CUNHA CAMPOS:

"a) Marcelo Aguiar Paz move a Sócrates Queirós e Tereza Fernandes Costa ação de despejo por falta de pagamento e pede ainda que se dê ciência à fiadora, Maria Geralda da Costa. A demandada alega que pagou o aluguel mas o senhorio não lhe forneceu recibo e que este estaria sofrendo execução movida pelo agente financeiro do B.N.H. O Juiz entende que cumpria à locatária exhibir recibos e não o fez, pelo que decretara seu despejo. Apelação tempestiva, onde a ré alega que pelo valor da quantia cobrada poderia a mesma provar com testemunhas o pagamento. Resposta a fls. 31. Recorrente amparada pela assistência judiciária.

b) De janeiro a maio de 1985 o valor do salário-mínimo era de 166.560 (Dec. 90.381 de 29.10.84). Dez vezes este valor equivale a Cr\$1.665.600, quantia em muito superior ao objeto da ação.

Os artigos 401 e 403 do CPC admitem prova testemunhal quando o valor do contrato ou do pagamento "não exceda o décuplo do maior salário-mínimo vigente".

Desconheço qualquer norma que tenha revogado estes dispositivos ou que tenha criado uma situação especial, ou disciplina especial para a prova em ações de despejo por falta de pagamento. Seria o caso de se admitir a prova. Todavia, a ação é inviável.

c) O apelado exigiu multa compensatória, que não se pede em ação de despejo por falta de pagamento.

Nesta, admissível apenas o pedido de multa moratória. Ora, a multa prevista na cláusula 6ª do contrato de fls. 6 é compensatória, tanto assim que é superior mesmo a oito vezes



o aluguel mensal.

Neste sentido decide o 2º TACSP na Apelação nº 124.635 da Capital de São Paulo (Restiffe Neto, Jurisprudência de locação, Ed. R.T. São Paulo, 1982, pág. 35).

No mesmo sentido, Apelação 124.643 Araraquara, 109.138 de São Paulo, Apelação 129.797 também de São Paulo (ob. cit. págs. 35/36).

Assim, inadmissível que a sentença não apreci_{asse} esta questão.

d) Como tenho a ação de despejo como veículo inadequado para cobrar multa compensatória, caso é de extinção do processo por impossibilidade jurídica, vez que esta é a inadequação do pedido ao provimento jurisdicional reclamado pela parte.

Nos termos do artigo 267, VI e seu § 3º, extingo o processo.

Custas pelo apelado que pagará honorários de 15% sobre o valor cobrado."

O SR. JUIZ HUGO BENGTTSSON:

"Peço vista."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"ADIADO A PEDIDO DO REVISOR.

O RELATOR EXTINGUIA O PROCESSO, DE OFÍCIO."

ju/ly/mjam.



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"Este feito foi adiado na sessão anterior a pedido do Revisor.

O Relator extinguiu o processo, de ofício."

O SR. JUIZ HUGO BENGTSOON:

"Marcelo Aguiar Paz aviou ação de despejo por falta de pagamento contra Sócrates Queiróz e Tereza Fernandes Costa, apontando atraso nos aluguéis de janeiro a maio de 1985. Incluiu, no pedido, imposto predial relativo a 1985 e multa referente e constante da cláusula 6ª do contrato.

A locatária Tereza contestou o pedido, afirmando que se encontra em dia com os encargos locatícios e que o autor se recusa, sempre, a lhe fornecer os recibos correspondentes, protestando pela produção de provas, em especial, teste munhal para comprovação de suas alegações.

No julgamento antecipado sustenta o MM. Juiz que cumpre ao locatário exibir os recibos de quitação.

Na apelação, Tereza alega que lhe foi negada oportunidade para produção das pretendidas provas.

Temos que, realmente, a multa indicada na inicial e constante do contrato é a compensatória.

Realmente, a inclusão dessa multa, em ações de despejo, não encontra precedentes em legislação locatícia, por que fere os princípios gerais do direito. A multa a que alude o art. 36 da Lei nº 6649/79 é a moratória, que é constituída de juros e correção monetária, apenas.

"Somente estas duas parcelas de acréscimo de índole moratória podem ser cumuladas..., devendo



o Juiz, de ofício, escoimar a inicial antes de deferir a citação, determinando a exclusão dos excessos" (Paulo Restiffe Neto, in Locação - Questões Processuais, fls. 189).

Realmente, inadmissível é a cumulação de aluguéis com multa compensatória, em ação de despejo, porquanto, ' ainda não houve a rescisão do contrato (ap. cv. nº 21.146, BH., Rel. Juiz Cláudio Costa, entre outros antecedentes desta Câmara). Mas, "maxima venia", temos que se a ação de despejo visa, apenas, à desocupação do imóvel, declarando-se a inadimplência, a inclusão de parcela indevida, como multa compensatória, não contestada pelo inquilino, não leva à extinção do processo.

Todavia, houve cerceamento de defesa, como reclamado pela apelante, pois pretendia produzir prova oral, no que foi impedida, pelo julgamento antecipado.

O valor dos pagamentos ou aluguéis apontados e do próprio objeto da ação enseja e admite a produção de prova testemunhal, à luz do disposto no art. 401 do C.P.C.

Dou provimento à apelação, pedindo vênia ao em. Relator para dele discordar, nesse particular, para o fim de determinar se produza a prova oral pretendida, com realização de audiência de instrução e julgamento, julgando-se, a final, como de direito.

Custas do processo a final. Do recurso, pelo apelado."

O SR. JUIZ CLÁUDIO COSTA:

"Peço adiamento."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"ADIADO A PEDIDO DO VOGAL.

O RELATOR EXTINGUIA O PROCESSO, DE OFÍCIO, E O REVISOR ANULAVA A SENTENÇA."

H/co

MCD. 2



NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"O julgamento deste feito foi adiado a pedido do Juiz 2º vogal. O Relator extinguiu o processo, de ofício, e o Revisor anulava a sentença."

O SR. JUIZ CLÁUDIO COSTA:

"Data venia" do eminente Revisor, acompanho o Relator.

Se se trata de ação de despejo por falta de pagamento e se a parcela referente a multa compensatória, reclamada pelo autor, é inadmissível, o caso é de extinção do processo, nos termos do art. 267, VI.

Vale lembrar que na ação de despejo por falta de pagamento, indevida qualquer parcela, não há como prosseguir-se na ação.

A rigor, tenho que o caso seria de indeferimento da inicial."

O SR. JUIZ PRESIDENTE:

"EXTINGUIRAM O PROCESSO, VENCIDO O REVISOR QUE ANULOU A SENTENÇA."