

Despejo por falta de pagamento - Cobrança - Cumulação - Dívida - Parcelamento - Imposição do Judiciário - Impossibilidade - Multa moratória

Ementa: Ação de despejo c/c cobrança. Parcelamento da dívida. Imposição pelo Poder Judiciário. Impossibilidade. Multa contratual.

- O parcelamento da dívida se sujeita exclusivamente à anuência do credor, não podendo ser imposto pelo Poder Judiciário em face da inexistência de amparo legal ou contratual.

- O Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90, com a redação dada pelo art. 52 da Lei 9.298/96) não se aplica aos pactos locatícios.

- Em se tratando de contrato subordinado à livre convenção e inexistindo ofensa a qualquer princípio regulador da teoria geral dos contratos, tal como a boa-fé e o equilíbrio contratual, nada obsta a manutenção da multa contratual no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0105.07.241102-5/001 - Co-marca de Governador Valadares - Apelantes: Pierre Villas Assis e outros - Apelante adesiva: Segurança Imóveis Ltda. - Apelados: Pierre Villas Assis e outros, Segurança Imóveis Ltda. - Relatora: DES.ª CLÁUDIA MAIA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO PRINCIPAL E DAR PROVIMENTO AO ADESIVO.

Belo Horizonte, 30 de outubro de 2008. - Cláudia Maia - Relatora.

Notas taquigráficas

DES.ª CLÁUDIA MAIA - Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança ajuizada por Segurança Imóveis Ltda. contra Pierre Villas Assis e outros.

Por sentença proferida às f. 46/49, o d. Juiz singular julgou parcialmente procedentes os pedidos e decretou a rescisão da locação havida entre as partes e o despejo do prédio, conferindo o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária nos termos do art. 63, § 1º, b, da Lei 8.245/91. Condenou, ainda, a parte ré ao pagamento à autora dos aluguéis vencidos a partir de 30.08.2007, mais encargos da locação - despesas de energia elétrica, água e demais encargos contratuais

- até a data da efetiva entrega do imóvel, com juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária pelos índices divulgados através da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais.

Inconformados com a sentença, os réus interpõem recurso de apelação às f. 50/52. Alegam, em suma, que a sentença não se teria manifestado sobre o pedido de parcelamento do débito, bem como sobre a prorrogação do contrato locatício por mais 6 (seis) meses contados da citação. Sustentam, ainda, que o despejo de forma compulsória e o não-parcelamento da dívida poderão lhes acarretar prejuízos diversos. Por fim, requerem o provimento do recurso.

A apelada apresenta contra-razões recursais às f. 58/61, sustentando a ocorrência de preclusão temporal.

Também inconformada, a autora interpõe recurso de apelação adesivo, f. 63/67, pugnando pela manutenção da multa fixada no contrato no importe de 10% (dez por cento) sobre os aluguéis recebidos com atraso.

Embora devidamente intimados, os apelados adesivos não apresentaram contra-razões ao recurso de apelação adesivo.

É o relatório.

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço dos recursos.

O pagamento do aluguel é a retribuição devida pelo locatário ao locador pela utilização do imóvel, sendo que a sua falta constitui causa de desfazimento da locação, conforme previsto nos arts. 23, I, e 9º, III, da Lei 8.245/91.

Por via do recurso de apelação principal, pretendem os réus tão-somente que lhes seja concedido o parcelamento do débito e a prorrogação do contrato pelo prazo de 6 (seis) meses a partir da citação.

Todavia, na esteira da jurisprudência pacífica deste egrégio Tribunal de Justiça, tal questão se sujeita exclusivamente à anuência do credor, não podendo ser imposta pelo Poder Judiciário em face da inexistência de amparo legal ou contratual.

A título de ilustração, colacionam-se os seguintes precedentes:

Ementa: Apelação - Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos - Parcelamento da dívida - Imposição vedada ao juiz - Sentença mantida. - Inobstante reconhecer a difícil circunstância que atravessa o réu, impossível afastar a efetiva utilização do imóvel no período objeto de cobrança, o que gerou, ainda, débitos de IPTU, energia elétrica e condomínio, devendo, assim, arcar com os valores da locação e encargos decorrentes da mesma. Por se tratar de pedido sujeito à disponibilidade e anuência do credor, não pode o juiz impor o parcelamento da dívida, mormente se o débito é exigido na sua integralidade. Vale dizer: o pedido de parcelamento da dívida é questão sujeita à liberalidade da parte credora, não podendo ser imposta pelo Poder Judiciário, porquanto não há lei ou convenção que determine a medida requerida em sede recursal. (TJMG, Apelação Cível nº 2.0000.00.483289-5/000, Rel. Des. Mauro Soares de Freitas, j. em 19.04.2006, DJ de 12.05.2006.)

Ementa: Ação de despejo - Cobrança de aluguéis - Produção de prova - Desnecessidade - Ausência de realização da audiência de conciliação - Cerceamento de defesa - Inocorrência - Parcelamento da dívida - Imposição do Judiciário - Impossibilidade. - Não havendo necessidade de produção da prova reclamada, o seu indeferimento ante o julgamento antecipado da lide não caracteriza violação do princípio basilar da ampla defesa. Tratando-se de hipótese de julgamento antecipado da lide, prescindível a realização da audiência de conciliação prevista no art. 331 do Código de Processo Civil. O parcelamento da dívida depende da livre disposição das partes, não cabendo ao Judiciário impor que o credor receba de forma fracionada, até porque não existe previsão legal neste sentido. (TJMG, Apelação Cível nº 1.0686.04.124060-3/001, Rel. Des. Elias Camilo, julgado em 20.07.2006, DJ de 11.08.2006.)

Lado outro, merece prosperar a irrisignação manifestada pela autora por intermédio do recurso de apelação adesivo.

Quanto à incidência do Código de Defesa do Consumidor, convém gizar - *a priori* - que a relação jurídica locatícia é regulada por diploma legal próprio, qual seja a Lei 8.245/91.

Nos contratos de locação, inexistente a configuração da entrega de bem ou serviço para o consumidor final por um fornecedor. Com efeito, faltam-lhes as características delineadoras da relação de consumo apontadas nos arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/90.

A propósito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assentou que o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90, com a redação dada pelo art. 52 da Lei 9.298/96) não se aplica aos pactos locatícios, senão, veja-se:

Locação. Multa moratória. Redução. Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade. - Consoante iterativos julgados desse Tribunal, as disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor não são aplicáveis ao contrato de locação predial urbana, que se regula por legislação própria - Lei 8.245/91. Recurso especial conhecido e provido (REsp 399938/MS, Rel. Min. Vicente Leal, DJ de 13.05.2002).

Locação. Despesas de condomínio. Multa. Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade.

I - As relações locatícias possuem lei própria que as regula. Ademais, faltam-lhes as características delineadoras da relação de consumo apontadas nos arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/90. O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável no que se refere à multa pelo atraso no pagamento de aluguéis.

II - Em caso de decisão condenatória, os honorários advocatícios devem ser fixados com base na regra do art. 20, § 3º, do CPC, e não sobre o valor da causa, cabendo ao magistrado unicamente definir o percentual dentro dos parâmetros ali estabelecidos. Recurso provido (REsp 262620/RS, Rel. Min. Felix Fischer, DJ de 02.10.2000).

Afastada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, evidente que não há como cogitar a re-

dução da multa para 2% (dois por cento), conforme exige o art. 52, § 1º, de tal diploma legal.

Em se tratando de contrato subordinado à livre convenção das partes e, diversamente do que restou consignado na sentença, inexistindo ofensa a qualquer princípio regulador da teoria geral dos contratos, tal como a boa-fé e o equilíbrio contratual, há que ser observada a cláusula que prevê a multa contratual no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito.

Outrossim, ainda que assim não se considerasse, vale ressaltar que, à luz do art. 2º do Código de Processo Civil, o qual exprime o princípio do dispositivo, decorrente do Estado Democrático de Direito, é defeso ao juiz rever o contrato de ofício.

Diante do exposto, com respaldo nos princípios do livre convencimento motivado e da fundamentação dos atos jurisdicionais, nego provimento ao recurso principal e dou provimento ao recurso adesivo para reformar a sentença, mantendo a multa moratória no importe de 10% sobre o valor dos aluguéis.

Custas recursais, pelos apelantes principais, suspensas na forma do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES NICOLAU MASSELLI e ALBERTO HENRIQUE.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO PRINCIPAL E DERAM PROVIMENTO AO ADESIVO.

...