

**Despejo por falta de pagamento - Cobrança -  
Cumulação - Possibilidade - Notificação  
premonitória - Desnecessidade -  
Multa moratória - Código de Defesa  
do Consumidor - Inaplicabilidade**

Ementa: Apelação cível. Despejo cumulado com cobrança. Possibilidade. Notificação premonitória. Desnecessidade. Multa moratória.

- A Lei 8.245/91 prevê a possível cumulação de ação de despejo com cobrança de encargos da locação.

- Desnecessária a exigência da notificação premonitória, quando o manejo da ação de despejo resulta do descumprimento contratual pelo locatário.

- Inaplicável o CDC no presente caso, multa de 10% válida.

Apelo desprovido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.06.146489-7/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: RCL Consultoria Turismo Ltda. - Apelado: José das Graças de Andrade - Relatora: DES.ª ELECTRA BENEVIDES**

#### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR AS PRELIMINARES E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 24 de setembro de 2008. - *Electra Benevides* - Relatora.

#### **Notas taquigráficas**

DES.ª ELECTRA BENEVIDES (convocada) - Trata-se de recurso de apelação interposto por RCL Consultoria Turismo Ltda. contra decisão de f. 75/80 que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais na ação ajuizada por José das Graças de Andrade.

A sentença condenou a apelante a pagar os aluguéis vencidos e os que venceram no curso da demanda (até 12.01.2007), além dos encargos locatícios em atraso, acrescidos de multa moratória de 10% (dez por cento), correção monetária de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia e juros de mora de 1% (um por cento).

Em seu recurso, aduz a apelante, preliminarmente, que a apelação deve ser recebida no duplo efeito; que é impossível a cumulação de ações de cobrança e despejo e que falta a notificação premonitória para que seja caracterizada a mora.

Acosta, em seu recurso, diversas decisões.

No mérito, alega que o valor da multa (10%) é abusivo, devendo ser reduzido para 2% (dois por cento).

Pediu a reforma da decisão.

Contra-razões, às f. 99/102.

É o relatório.

Conheço do recurso de apelação, presentes os pressupostos subjetivos e objetivos de admissibilidade.

Questões preliminares.

1. Impossibilidade de cumulação de despejo com cobrança.

Alega a apelante que só se pode cumular ação de despejo com ação de cobrança quando a locação for verbal. Assim, tendo em vista que há contrato de locação, impossível a cumulação, devendo a ação ser extinta sem julgamento de mérito.

No caso dos autos, embora essa preliminar esteja ultrapassada, tendo em vista que, em f. 72, o Magistrado *a quo* julgou extinto o feito em relação ao despejo, pertinente fazer algumas considerações.

Nos termos do art. 62, inciso I, da Lei 8.245/91, nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o pedido de rescisão pode ser cumulado com o de cobrança.

E foi exatamente isso o que ocorreu no presente caso. O apelado cumulo o pedido de rescisão do contrato de locação com o de cobrança, adotando o rito ordinário, adequado para a hipótese.

A doutrina assim ensina:

Quanto à cumulação de pedidos, ao contrário do que se poderia supor, a lei não inova. Sempre foi possível a cumulação, desde que presentes os seus requisitos, previstos no artigo 292 do CPC, como a identidade do rito, compatibilidade do pedido e competência do órgão. Presentes tais requisitos, a cumulação sempre foi admitida: só que, agora, a lei a consagra expressamente (SOUZA, Sylvio Capanema de. *A nova Lei do Inquilinato comentada*. Rio de Janeiro: Forense, p. 237).

A jurisprudência do TJMG não destoia:

Ação de despejo. Cobrança de aluguéis. Possibilidade de cumulação. Art. 62, I, da Lei 8.245/91. Contrato de locação. Inexistência de formalidades. Denúnciação da lide. Impossibilidade. Contestação. Valores excessivos. Ônus da prova. - É certa a possibilidade de cumulação de ação de despejo por falta de pagamento com o pedido de cobrança de aluguéis e encargos, pois que legislativamente prevista, a teor do que dispõe o art. 62, I, da Lei 8.245/91 (TAMG - 1ª Câmara Cível - Apel. Cível 367.292-0 - Rel. Juiz Gouvêa Rios - j. em 08.04.2003).

Dessa forma, rejeito a preliminar.

2. Necessidade de notificação premonitória.

Alega a apelante a necessidade de notificação premonitória.

Desnecessária, a meu ver, na espécie *sub judice*, a exigência da notificação premonitória, visto que o

manejo da ação de despejo resultou do descumprimento contratual por parte da apelante, que deixou de honrar o pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, cujos vencimentos já se encontravam ajustados.

A lei não exige a prévia notificação do locatário. Comprovando-se a desídia do locatário em cumprir sua obrigação, qual seja o pagamento mensal do aluguel, não é necessária a sua prévia notificação para a retomada do bem.

Nesse sentido:

Despejo. Falta de pagamento. Notificação prévia do locatário. Desnecessidade. - Não há falar em notificação premonitória do locatário, pois trata a hipótese de despejo por falta de pagamento, e não de denúncia vazia (2º TACivSP - Ap. s/ Rev. 670.762-00/3 - 7º Câmara. - Rel. Juiz Miguel Cucinelli - j. em 11.6.2002).

A obrigação do locatário de pagar os aluguéis e encargos da locação é contratual, e sua mora é *ex re*, decorrente do descumprimento do dever.

Portanto, não está o locador obrigado a promover qualquer notificação prévia para a propositura da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos.

No presente caso, o pedido de despejo está fundado em infração contratual por falta de pagamento a tempo e modo dos aluguéis e dos encargos da locação, aplicando-se a disposição contida no art. 9º, III, c/c o art. 62 da Lei 8.245/91.

Isso posto, ultrapasso, também, a segunda preliminar.

Questões de mérito.

No mérito, cinge-se a apelação em questionar a multa de 10% (dez por cento) cobrada pelo atraso no pagamento do aluguel.

Entendo que o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) não se aplica às relações locatícias, tendo em vista que locador e locatário não se enquadram no conceito de fornecedor e consumidor, nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC.

Ademais, a relação locatícia é regulada por legislação específica, que em nada se confunde com a legislação consumerista.

Assim, inaplicável a restrição à multa contratual prevista no art. 52, § 1º, do CDC e as disposições que tratam de contrato de adesão.

Nesse sentido:

- As relações locatícias possuem lei própria que as regule. Ademais, falta-lhes as características delimitadoras da relação de consumo apontadas nos arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/90.

- O Código de Defesa do Consumidor, no que se refere à multa por inadimplemento, não é aplicável às locações prediais urbanas (REsp 204.244/MG - 5ª Turma - STJ - Rel. Min. Félix Fischer - j. em 11.05.99 - DJU de 1º.07.1999).

Por conseguinte, é válida a multa moratória contratada, devida no montante de 10% (dez por cento) (Cláusula 6ª - f. 08), sendo incabível sua redução para 2% (dois por cento) com base no CDC.

O STJ assim já decidiu:

Locação. Multa moratória. Redução. Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade. - Consoante iterativos julgados deste 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 399.983/MS - 6ª Turma - STJ - Rel. Min. Vicente Leal - DJU de 13.05.2002).

Dessa forma, correta a sentença acerca da possibilidade de aplicação da multa contratualmente estipulada no percentual de 10% (dez por cento), já que tal valor não é abusivo.

Ante o exposto, rejeito as preliminares e nego provimento ao recurso, mantendo a sentença recorrida.

Custas recursais, pelo apelante.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ e MAURÍLIO GABRIEL.

*Súmula* - REJEITARAM AS PRELIMINARES E NEGARAM PROVIMENTO.

...