

DESPEJO - ALUGUEL E ENCARGOS - AÇÃO DE COBRANÇA - CUMULAÇÃO DE AÇÕES - LOCAÇÃO - DEPÓSITO EM JUÍZO - PEDIDO - MOMENTO INADEQUADO - NÃO-APRECIÇÃO - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO-OCORRÊNCIA - MULTA CONTRATUAL - REDUÇÃO - CDC - NÃO-APLICABILIDADE - LEI DO INQUILINATO - ESTABELECIMENTO DE PARÂMETROS - CORREÇÃO MONETÁRIA - TERMO INICIAL - INADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO - REFORMATIO IN PEJUS - IMPOSSIBILIDADE

Ementa: Ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e encargos da locação. Pedido de depósito em juízo dos valores devidos após a sentença. Não-apreciação pelo juiz. Cerceamento de defesa. Não-ocorrência. Multa de 10%. Redução. Aplicação do CDC. Impossibilidade. Fixação do percentual. Razoabilidade. Correção monetária. Termo inicial. Inadimplemento da obrigação. Reforma para pior. Impossibilidade. Prazo para desocupação do imóvel. 15 dias. Lei 8.245/91.

- A não-apreciação de pedido feito inoportunamente, após proferida a sentença, não configura cerceamento de defesa.

- À relação contratual de locação não se aplicam as disposições do CDC, já que a locação é regida por lei especial, a Lei nº 8.245/91, e não estão presentes na relação locatícia os requisitos previstos no CDC.

- O termo inicial para incidência da correção monetária é o inadimplemento da obrigação, nos termos do art. 397 do Código Civil. Mas, diante da impossibilidade de reforma para pior, mantém-se o estipulado na sentença.

- O prazo para desocupação do imóvel é de quinze dias, na forma do art. 62, II, da Lei nº 8.245/91.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.860082-6/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Joselene Herbster Leal de Sanctis - Apelada: Mírian Lima Gallotte - Relator: Des. GENEROSO FILHO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª 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 PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 3 de abril de 2007. - *Generoso Filho* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Generoso Filho* - Verificados os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Joselene Herbster Leal de Sanctis contra sentença de f. 73/81, que, nos autos da ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e encargos da locação proposta por Mírian Lima Gallotte, julgou procedente o pedido inicial.

Em suas razões, às f. 94/98, a apelante alega, preliminarmente, cerceamento de defesa: a) por não ter sido apreciado seu pedido de f. 83, de depósito em juízo dos valores de IPTU devidos; b) porque a controvérsia poderia ter sido resolvida extrajudicialmente, e só não foi porque a apelada colocou empecilhos, pelo que não deve ser rescindido o contrato. No mérito, alega que se aplica aos contratos de locação o

Código de Defesa do Consumidor; que, assim, a multa de 10% é abusiva e pode ser reduzida pelo juiz, conforme o art. 413 do Código Civil e orientação do STJ; que a correção monetária é devida desde a data da sentença, e não da citação; que o prazo para desocupação do imóvel deve ser de sessenta dias, pois estabelecer o prazo de quinze dias para que a apelante e sua família consigam outra moradia é desumano. Requer a reforma *in totum* da sentença recorrida.

A apelada apresentou contra-razões às f. 106/111, pugnando pela manutenção da sentença.

Preliminarmente, necessário tecer algumas considerações.

Sob o nome de preliminar de "cerceamento de defesa", aduz a apelante a desnecessidade de acionamento do Judiciário para dirimir a controvérsia que tinha com a apelada. Ora, tenho que tal preliminar seria de "falta de interesse de agir" e que não estaria configurada, já que, conforme devidamente comprovado nos autos, a apelada só procurou o provimento jurisdicional porque a apelante era devedora de valores relativos a aluguéis e encargos da locação por um período considerável. Portanto tinha a apelada um direito que a apelante obstava, pelo que demonstrado seu interesse na demanda.

Quanto à alegação de cerceamento de defesa pela não-apreciação de pedido de f. 83, também não procede. Tal pedido, de depósito judicial dos valores devidos, que creio ter sido formulado com o objetivo de evitar a rescisão contratual, foi formulado em data de 25 de agosto de 2006 e juntado aos autos em 30 de agosto de 2006, ou seja, após a sentença ter sido proferida (03 de agosto de 2006) e enviada para a publicação (29 de agosto de 2006), conforme f. 81/82. Dessa forma, tal pedido perdeu seu objeto. No mais, a oportunidade processual para o locatário depositar o débito atualizado e evitar a rescisão contratual é no prazo da contestação, conforme o art. 62, II, da Lei nº 8.245/91, momento já ultrapassado quando a apelante apresentou o pedido de f. 83.

No mérito.

Entendo que à relação contratual de locação não se aplicam as disposições do Código de Defesa do Consumidor, já que tais contratos são regidos pelas disposições de lei especial, a Lei nº 8.245/91. No mais, para que se estabeleça a relação de consumo, é necessária a presença das figuras do fornecedor e do consumidor nos termos em que previstas nos arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/90, o que não vislumbro na relação locatícia.

Assim, não é aplicável ao caso o limite de 2% para a multa contratual. O valor de 10%, que foi o contratado pelas partes, deve prevalecer porque não há motivos para sua modificação, já que é razoável e se encontra dentro dos parâmetros estabelecidos na Lei do Inquilinato.

Neste sentido:

Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis - Contrato de locação - Ausência de pagamento de aluguéis, IPTU e contas de água - Obrigações do locatário - Juros legais - Multa - Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

- É de responsabilidade do locatário o cumprimento das obrigações decorrentes da relação locatícia, cabendo a ele efetuar os pagamentos contratados dos aluguéis, do IPTU e das contas de água, independentemente de sua constituição em mora pelo locador.

- O Código de Defesa do Consumidor não é inaplicável à locação imobiliária, por não preencher os requisitos caracterizadores da relação de consumo, não havendo equiparação entre a relação locador e locatário e a relação fornecedor e consumidor, razão pela qual a multa de 10% (dez por cento) pelo atraso no pagamento dos encargos locatícios deve ser mantida. Os juros contratados de 1% (um por cento) ao mês não se mostram abusivos (Apelação Cível nº 2.0000.00.499044-3/000(1) - Comarca de Araguari - 11ª Câmara Cível do TJMG - Relatora Des.^a Teresa Cristina da Cunha Peixoto - j. em 01.06.2005).

E ainda:

Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis - Multa moratória - Redução - Inapli-

cação do Codecon - Percentual razoável.

- À relação locatícia se aplicam as normas previstas na Lei 8.245/91, uma vez que, em regra, locatário e locador não se encaixam na definição de fornecedor e consumidor, respectivamente, afastando-se a aplicação das regras protetivas do consumidor.

- A cláusula penal compensatória estipulada no caso de inexecução do contrato, visando a suprir ao credor aquilo que o inadimplemento lhe retirou, deve ser fixada num patamar razoável, suficiente para ressarcir o locador dos danos provenientes da quebra do contrato (Apelação Cível nº 1.0223.97.002176-0/001(1) - Comarca de Divinópolis - 9ª Câmara Cível do TJMG - Relator Des. Antônio de Pádua – j. em 11.07.2006).

Em relação à correção monetária, é devida desde o vencimento das parcelas, já que, nos termos do art. 397 do Código Civil, tratando-se de obrigação positiva e líquida, o inadimplemento por si só constitui o devedor em mora. Entretanto, sendo impossível a reformatio in pejus, mantenho a data estipulada pela sentença, que é a do ajuizamento da ação (f. 80).

Finalmente, quanto ao prazo para a desocupação do imóvel, não há qualquer desumanidade. O Juiz primevo limitou-se a aplicar a norma do art. 63, § 1º, b, da Lei nº 8.245/91, que preceitua que o prazo para desocupação do imóvel, nos casos em que julgada procedente ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos, é de quinze dias.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença proferida pelo Juiz primevo.

Custas, pela apelante.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Osmando Almeida e Pedro Bernardes*.

Súmula - REJEITARAM PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.

-:-