

**DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - COBRANÇA - ALUGUEL - CONTRATO DE LOCAÇÃO  
- INADIMPLENTO - RESCISÃO CONTRATUAL - MULTA MORATÓRIA - MULTA  
COMPENSATÓRIA - CUMULAÇÃO - *PACTA SUNT SERVANDA***

**Ementa: Apelação cível. despejo por falta de pagamento c/c com cobrança de aluguéis. Multa compensatória cumulada com multa moratória. Possibilidade. Aplicação do princípio *pacta sunt servanda*.**

**- De acordo com a legislação vigente, é possível a cumulação de multa moratória com multa compensatória nos contratos de locação, pois, enquanto a primeira visa punir a impontualidade do locatário em relação aos encargos locatícios, a segunda busca indenizar o locador pelas perdas e danos decorrentes da desocupação prematura do imóvel, razão pela qual não há falar em *bis in idem*.**

**- Base do direito contratual, o princípio da força obrigatória dos contratos garante a segurança jurídica das relações, de modo que eventuais prejuízos sofridos por um dos contratantes não constitui motivo para se furtar à sua obrigatoriedade.**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.05.247752-1/001 - Comarca de Juiz de Fora - Apelante: Henrique Bussoni Tassari - Apelados: Teresinha Maria do Rosário Silva Azevedo e outro - Relatora: Des.<sup>a</sup> SELMA MARQUES

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11<sup>a</sup> 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 NÃO CONHECER DO AGRAVO RETIDO E DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 20 de setembro de 2006.  
- *Selma Marques* - Relatora.

### Notas taquigráficas

A Sr.<sup>a</sup> Des.<sup>a</sup> *Selma Marques* - Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de f. 57/59, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado pelo autor na ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de aluguéis, condenando os réus, de forma solidária, ao pagamento dos aluguéis e encargos em atraso, inclusive IPTU e condomínio, bem como daqueles vencidos no decorrer da lide até a data da entrega das chaves, excluindo o valor referente à multa rescisória, por ser inacumulável com multa moratória.

Embargos de declaração à f. 91, não conhecidos à f. 93.

Insurge-se o autor, f. 62/89, buscando a reforma do *decisum*, ao argumento de ser possível a cumulação da multa moratória com a multa compensatória prevista no contrato de locação em virtude da rescisão antecipada do contrato, já que possuem naturezas distintas, incidindo sobre fatos e fundamentos diversos, sendo que a multa indenizatória encontra previsão no art. 4º da Lei 8.245/91. Por fim, caso

mantida a sentença, pleiteia a redução dos honorários advocatícios fixados.

Conheço do recurso, presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Inicialmente, deixo de analisar o agravo retido, aviado pelos réus apelados, já que não observado o disposto no art. 523 do CPC. Isso porque, muito embora o agravo retido seja o recurso cabível contra as decisões proferidas após a sentença, só pode ser conhecido quando a parte requerer expressamente sua apreciação pelo Tribunal nas razões ou na resposta de apelação, o que não ocorreu no presente caso, já que aviado após a apresentação das contra-razões.

Cinge-se a controvérsia à possibilidade de cumulação de multa compensatória e multa moratória nos contratos de locação.

Primeiramente, cumpre ressaltar meu entendimento de que às relações locatícias, reguladas por legislação específica, não se aplica a legislação consumerista, já que inexistente a relação de consumo entre locador e locatário.

Assim, tenho que o contrato de locação em exame faz lei entre as partes, já que a força obrigatória dos contratos é a base do direito contratual. Entender de forma diversa é estimular a inadimplência, mormente no caso específico em que a relação locatícia tem fim não residencial.

Fonte de obrigações, é tamanha a força vinculante do contrato que se traduz, faticamente, dizendo-se que tem força de lei entre as partes. O contrato deve ser executado tal como se suas cláusulas fossem disposições legais para os que o estipularam. Quem assume obrigação contratual tem de honrar a palavra empenhada

e se conduzir pelo modo a que se comprometeu (GOMES, Orlando. *Contratos*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1990, p. 178).

Sob esse prisma, afastar a multa compensatória livremente acordada pelas partes constitui medida contrária ao princípio da autonomia da vontade que rege os contratos.

A idéia tradicional de contrato vê na vontade dos contratantes a força criadora da relação jurídica obrigacional, de sorte que nesse terreno prevalece como sistema geral a 'liberdade de contratar' como expressão do que se convencionou chamar 'autonomia da vontade', (THEODORO JR., Humberto. *O contrato e seus princípios*. Editora Aide, p. 15).

A legislação vigente, sobretudo o art. 4º da Lei 8.245/91, não veda a cumulação de multa moratória com multa compensatória nos contratos de locação, pois, enquanto a primeira visa punir a impontualidade do locatário em relação aos encargos locatícios, a segunda busca indenizar o locador pelas perdas e danos decorrentes da desocupação prematura do imóvel, razão pela qual não há falar em *bis in idem*, já que incidentes sobre fatos geradores diversos.

Nessa linha de entendimento:

Locação. Multa compensatória e multa moratória. Cumulação. Possibilidade. Fatos geradores distintos. - São cumuláveis os juros moratórios e a multa compensatória, proporcionalizada como pré-fixação de perdas e danos pela desocupação do imóvel antes do término do contrato, por não incidirem sobre um mesmo fato gerador (2º TACSP, 2ª Câ., Ap. nº 561651-00/0, tendo como Relator o eminente Juiz Andreatta Rizzo e julg. em 22.11.99).

Locação. Cobrança de aluguéis. Cumulação de multa compensatória e moratória. Possibilidade. Cobrança da obrigação principal. Impossibilidade de se pleitear o pagamento da multa rescisória. *Bis in idem*. - É possível a cobrança cumulada da multa moratória, baseada na

ausência de cumprimento da prestação no prazo avençado, e da rescisória, respaldada no descumprimento integral da obrigação principal, por possuírem naturezas diversificadas e em razão do disposto no artigo 411 do Código Civil de 2002 (Apelação Cível nº 423.806-8, Rel.ª Des.ª Heloísa Combat, extinto TAMG, em 04.03.2004).

Importante registrar ter o contrato de locação não residencial objeto da presente demanda sido firmado por um período de 24 meses (1º.04.2005 a 31.03.2007), tendo o locatário deixado de cumprir sua obrigação, tornando-se inadimplente, após o pagamento de um único mês de aluguel, razão pela qual a multa é devida em sua integralidade. Isso porque, ao se aplicar a cláusula que estabelece a chamada multa compensatória pela rescisão de contrato de locação, deve ser levado em conta o tempo remanescente de contrato, a fim de assegurar a proporcionalidade entre o valor da pena e o prejuízo decorrente do rompimento da avença, nos termos do art. 413 do CC/02.

Mediante tais considerações, não conheço do agravo retido e dou provimento ao apelo para reformar a sentença de primeiro grau e julgar totalmente procedente a cobrança dos aluguéis e encargos, condenando os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais), suspenso o pagamento, por litigarem sob o pálio da justiça gratuita.

Custas recursais, pelos apelados, suspenso o pagamento, por estarem amparados pelo benefício da assistência judiciária.

Votaram de acordo com a Relatora os Desembargadores *Fernando Caldeira Brant* e *Afrânio Vilela*.

**Súmula - NÃO CONHECERAM DO AGRAVO RETIDO E DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.**

-:-:-