

AUTOS N. 1757/2009

AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE LOCATIVOS

COMARCA DE LONDRINA

8ª VARA CÍVEL

Vistos.

Trata-se de ação de despejo c/c cobrança de locativos proposta por **Terezinha de Souza Navarro** em face de **Mambo-Le indústria e comércio de confecções LTDA**, ambas qualificadas nos autos, forte nos arts. 9º, III, e 62, I, ambos da Lei n. 8.245/91.

Relata, em síntese, que locou um imóvel comercial à ré, ajustando locativos que atualmente vigoram no valor de R\$ 770,00/mês. Alega que haver a locatária está em atraso no pagamento dos locativos a partir de maio de 2009. Requer a rescisão do contrato de locação e o conseqüente despejo, condenando a requerida a pagar os aluguéis vencidos.

Juntou documentos (fls. 07-14).

Citada, a ré contestou a demanda (fls. 29-32). Afirma que os honorários sucumbenciais devem ser estipulados pelo juiz e não pelas partes, como ocorreu na tabela juntada pela autora as fls. 03. Refuta a possibilidade de cumulação do desconto de pontualidade com a multa moratória. Depositando o valor que reputa devido, requer seja ele aceito como purgação da mora.

Indeferido requerimento de gratuidade judicial (fls. 70), a ré foi intimada a complementar o valor depositado para purgação da mora.

Relatei. Decido.

1. Como visto no relatório, cuidam os autos de ação de despejo c/c cobrança de alugueres, invocando o requerente/locador, como fundamento da rescisão do contrato, o inadimplemento dos locativos vencidos parcialmente desde maio e integralmente desde julho de 2009. (Lei n. 8.245/91, art. 9º, III).

2. O despejo deve ser decretado.

Os depósitos realizados pela requerida não foram suficientes para purgar a mora. Veja-se que os valores depositados, **a despeito do despacho que instou a locatária a complementá-los (fls.**

57), não incluíram os honorários de 20%, bem como as custas e as despesas processuais.

A alegação de que a honorária deveria limitar-se a 10% do débito não procede. Para fins de purgação da mora, prevalece o percentual de honorários pactuados no contrato (20%, no caso - cláusula 2º, § 2º, fls. 07), exceto se nesse nada for ajustado, quando então se adota o percentual de 10% (Lei n. 8.245/1991, art. 62, II, letra "d").

De outro lado, ainda que se houvesse concedido à ré a gratuidade judicial - o que não ocorreu, já que esse benefício lhe foi expressamente recusado (fls. 70) -, isso não exoneraria da obrigação de incluir no depósito de purgação da mora as custas e os honorários. Em hipótese análoga decidiu recentemente o e. STJ: *"Na ação de despejo por falta de pagamento, exercendo a escusa potestativa da mora, o locatário estará obrigado ao pagamento ao locador dos honorários do advogado por ele constituído e das custas processuais que antecipou, mesmo sendo ele beneficiário da assistência judiciária, por se tratar de ressarcimento legal contratual, de natureza civil, dos prejuízos resultantes da inexecução (inteligência do art. 62, inciso II, alínea d, da Lei n. 8.245/1991)"* (RSTJ 141/606).

Sendo insuficientes os valores depositados para purgar a mora, considero que houve infração contratual apta a ensejar a rescisão do contrato e a decretação do despejo da locatária

3. As partes contrataram que o aluguel de R\$ 770,00, se pago pontualmente, seria reduzido à quantia de R\$ 700,00.

Não há, em princípio, ilegalidade alguma nesse ajuste. Como é livre a convenção do valor dos locativos, livres também são as partes para pactuar descontos estimulem o locatário a pagar pontualmente a prestação. Ocorrendo mora, há de vigorar o valor original livremente contratado (sem o desconto de pontualidade), acrescido dos juros legais.

Essa liberdade, entretanto, não vai ao ponto de autorizar se cumulem a multa de mora e o acréscimo decorrente da exclusão do abono de pontualidade. Isso porque ambos têm por fundamento o mesmo fato jurídico: o atraso no pagamento do locativo. Cobrá-los conjuntamente, implicaria em transgressão ao princípio geral de direito que veda seja o devedor penalizado duas vezes pela mesma falta contratual (*ne bis in idem*). Nesse sentido decidiu o eg. Tribunal de Justiça do Paraná: *"(...)* O chamado desconto de

pontualidade não é considerado ilícito por se tratar de bônus conferido ao locador, mas sim por frequentar área compatível com a esfera de disponibilidade das partes, sendo decorrência de sua livre manifestação de vontade, tutelada pelo Direito, caso exercida dentro de seus limites constitucionais. Faz-se a fiscalização de sua abusividade justamente quando se impede a sua cumulação com a multa contratual (...)" (Apelação Cível n. 497.501-5, 12ª Câmara Cível, rel. Des. José Cichocki Neto, julg. 19.8.2009).

Afasto, assim, a cobrança da multa moratória de 10%.

4. Outro ponto tocado na contestação diz com o cabimento da cobrança da multa compensatória por infração contratual, cujo montante equivale a três vezes o valor do locativo (R\$ 2.310,00).

Não há dúvida de que devida a multa. Sendo ela compensatória das perdas e danos decorrentes do rompimento do contrato, a sua cumulação com o valor cheio dos locativos (sem o desconto de pontualidade) não enfrenta o óbice apontado no item 3 supra.

Todavia, cumpre reduzir o seu valor na forma do art. 413 do Cód. Civil. O contrato de locação foi celebrado para vigor de 15.3.2008 a 14.3.2009. Ora, esse período foi observado. O atraso no pagamento do aluguel apenas se deu a partir de maio de 2009, quando o contrato já se havia prorrogado por tempo indeterminado. Noutras palavras, as obrigações da locatária foram adimplidas por tempo substancial.

Logo, é de aplicar-se ao caso a regra do art. 413 do Código Civil, que impõe - e não apenas faculta - ao juiz a redução da multa na hipótese de adimplemento parcial. Trata-se de regra cogente. Sua incidência, pois, não pode ser afastada pela vontade dos contratantes.

Assim, com fundamento no art. 413 do Código Civil, restrinjo o valor da multa a metade do valor de um locativo.

5. Do exposto, **JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos formulados na inicial, o que faço com suporte nos arts. 9º, III, e 62, II, da Lei n. 8.245/91. De conseguinte, decreto a rescisão do contrato de locação acostado às fls. 07-10, bem como condeno a requerida a pagar à autora os aluguéis vencidos e não depositados nos autos (R\$ 770,00/mês), bem assim os que se vencerem até a data da

efetiva desocupação do imóvel. Pagará a ré ainda, a título de cláusula penal compensatória, o valor de R\$ 385,00.

Referidos valores haverão de ser corrigidos pelo INPC e acrescidos de juros de mora (1% a.m.), ambos a contar do vencimento de cada mensalidade em atraso.

Expeça-se o competente mandado de notificação da locatária, a fim de que, no prazo de 15 dias, desocupe voluntariamente o imóvel locado sob pena de despejo coercitivo.

Processo resolvido com julgamento de mérito (CPC, art. 269, I).

Pela sucumbência mínima da autora, pagará a ré integralmente as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação (CPC, art. 20, § 3º).

P.R.I.

Londrina, 17 de fevereiro de 2009.

Marcos José Vieira

Juiz de Direito

P.R.I.

Londrina, de de 2010.

Marcos José Vieira

Juiz de Direito