Ezequiel Frandoloso: Justiça ignora cláusula penal em contrato de aluguel

Nos contratos de locação, umas das cláusulas que as partes sempre decidem pela inserção é a chamada cláusula penal, comumente conhecida como multa contratual. A referida multa é tratada pelo Código Civil, em seus artigos 409 a 416, e na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) em seu artigo 4º, parágrafo único, ressaltando que sempre deve ser aplicado para os contratos de locação o disposto na Lei do Inquilinato, que é a lei que regula as locações de imóveis urbanos, tanto sob o aspecto material como também sob o aspecto processual. O Código Civil (CC) e o Código de Processo Civil (CPC) somente serão aplicados às relações de locação caso nada dispuser a Lei do Inquilinato, conforme apontado no artigo 79 da Lei 8.245/1991.

Regulada pelo artigo 4º da Lei 8.245/1991, a multa é, portanto, uma prefixação de perdas e danos no caso de inobservância dos ônus obrigacionais dispostos para as partes no negócio jurídico de locação, visando indenizar a parte prejudicada pelo inadimplemento contratual. Normalmente, a cláusula penal vem disposta no contrato como multa moratória — para os casos de atraso no pagamento dos aluguéis —, e como multa compensatória, quando houver indenização prévia por perdas e danos no caso de descumprimento parcial ou total do negócio.

Dessa forma, de acordo com a Lei do Inquilinato, se existir multa no contrato de locação, não se admite a aplicação de indenização suplementar porque o dispositivo é claro ao dispor em sua parte final que, no caso de descumprimento, poderá haver a rescisão, "pagando a multa pactuada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada".

Nessa mesma linha de raciocínio, nosso Código Civil afirma que "ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente".

Como se vê, o que deve ser aplicado para o contrato de locação é a multa contratual, assim como em outras relações contratuais, caso não exista ressalva expressa de indenização suplementar por perdas e danos, uma vez que não se admite dupla condenação. Apenas nos casos de inexistência da multa contratual é que pode o Judiciário estipular uma indenização por perdas e danos, se existentes provas e nexo de causalidade. Porém, não raro, os tribunais, nos casos de rescisão antecipada dos contratos de locação, decidem pela fixação de indenização por perdas e danos, sem observar, no entanto, a existência de cláusula penal.

Além da clareza dos dispositivos que tratam da matéria, tanto na Lei do Inquilinato como no Código Civil, a jurisprudência dominante tem se posicionado no sentido de não admitir a cumulação da multa contratual com a indenização suplementar, a exemplo da decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo:

[…] Ementa: Locação de imóvel urbano. Ação de indenização por perdas e danos c.c. cobrança de cláusula penal. Cláusula penal compensatória alternativa. Reconhecimento. Inadimplemento culposo de obrigações contratuais. Ocorrência. Indenização prefixada devida. Previsão de indenização

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

suplementar. Não reconhecimento. Pedido cumulado de indenização por perdas e danos. Descabimento. Apelo parcialmente conhecido e, na parte conhecida, parcialmente provido. Tribunal de Justiça de São Paulo. Recurso de Apelação nº. 0007279-09.2009.8.26.0071. 34ª Câmara de Direito Privado. Relator Nestor Duarte. Revisora Cristina Zucchi. Registrado em 16.7.2012 […]

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) também segue o mesmo entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo:

[…] 1. Se no contrato locatício há previsão das cláusulas penais moratória e compensatória, tendo como origem fatos geradores distintos, é cabível a cobrança de uma delas ou de ambas, observados os fatos que autorizam a pretensão. Precedente. 2. Constata-se, na hipótese em apreço, que os Recorridos foram condenados ao pagamento de multas pelo atraso dos aluguéis e pela devolução antecipada do imóvel. Desse modo, é incabível nova condenação em multa moratória, sob pena de se incorrer em bis in idem. Superior Tribunal de Justiça (STJ). 5ª Turma. Recurso Especial nº. 657568/MG. Relator Laurita Vaz. […]

Diante disso, percebe-se que as decisões do Judiciário que afastam a cláusula penal para estipular indenizações com base em pedidos absurdos, muitas vezes até sem prova do prejuízo, são equivocadas. Também podem ser questionadas as decisões que cumulam a multa compensatória com perdas e danos, pois ferem não apenas o disposto no artigo 4º da Lei 8.245/1991 como também o disposto no parágrafo único do artigo 416 do Código Civil.

Date Created
28/12/2012

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.