

RECURSO ESPECIAL Nº 657.568 - MG (2004/0091162-9)

RELATORA : **MINISTRA LAURITA VAZ**
RECORRENTE : JULIANA OLIVEIRA EMRICH
ADVOGADO : ARNOLDO ASSIS RIBEIRO JUNIOR E OUTROS
RECORRIDO : KELY JÚNIA DE OLIVEIRA E OUTROS
ADVOGADO : CAROLINA ALMEIDA DE PAULA FREITAS E OUTROS

EMENTA

LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. FATOS GERADORES DISTINTOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. DUPLA CONDENAÇÃO EM MULTA MORATÓRIA. INADMISSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVA. VEDAÇÃO. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DESTA CORTE.

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*.

3. A alegada impossibilidade de redução do percentual da multa compensatória em face de já haver sido calculada proporcionalmente na inicial não foi apreciada pela Corte de origem, carecendo, portanto, do indispensável prequestionamento viabilizador do apelo nobre. Incidência dos verbetes n.ºs 282 e 356 da Súmula da Suprema Corte.

4. Divergência jurisprudencial não demonstrada, diante da ausência de similitude fática entre o aresto vergastado e o acórdão paradigma.

5. É inviável a apreciação do argumento de que o percentual da multa cobrada estaria dentro dos limites legais e nas exatas condições pactuadas no contrato locatício, porquanto referida análise demandaria a interpretação das cláusulas contidas no contrato locatício, bem como das provas carreadas aos autos, o que não é permitido na via do especial, ante os óbices dos enunciados n.ºs 5 e 7 da Súmula do STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da QUINTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, negar-lhe provimento. Os Srs. Ministros Arnaldo Esteves Lima, Felix Fischer e Gilson Dipp votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 21 de março de 2006 (Data do Julgamento)

MINISTRA LAURITA VAZ
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 657.568 - MG (2004/0091162-9)

RELATÓRIO

EXMA. SRA. MINISTRA LAURITA VAZ:

Trata-se de recurso especial interposto por JULIANA OLIVEIRA EMRICH, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea *a* e *c*, da Constituição Federal, em face de decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que restou emendada nos seguintes termos, *litteris*:

"EMENTA: LOCAÇÃO - LOCADOR QUE RECEBE IMÓVEL EM BOAS CONDIÇÕES - DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL APÓS CINCO MESES DE USO - REPAROS - ÔNUS DA PROVA - MULTA MORATÓRIA E MULTA COMPENSATÓRIA - IMPOSSIBILIDADE - CUMULAÇÃO.

Se o locatário recebe o imóvel em boas condições e o devolve cinco meses depois, ocorrendo a pedido das partes o julgamento antecipado da lide, deve ser indeferido pedido de reparos cuja constatação se fez por ato isolado do locador, independentemente da ausência do locatário quando da vistoria, pois que aquele importa o ônus da prova.

Imprópria se faz a cobrança cumulativa de multa moratória e multa compensatória por resultar deste procedimento de duplicidade de condenação pelo mesmo fato gerador.

Pela interpretação do art. 413 do novo Código Civil Brasileiro, não só se permite a redução da multa compensatória, como a torna obrigatória, a índice que melhor corresponda à realidade conjuntural do momento e ao cumprimento parcial do contrato." (fl. 111)

A Recorrente sustenta, nas razões do especial, negativa de vigência aos arts. 919, 924 e 927 do Código Civil de 1916, ao art. 4º da Lei n.º 8.245/91, além de dissídio jurisprudencial. Aduz, em síntese, (a) a possibilidade de cumulação das multas moratória e compensatória e (b) "*ao reduzir a multa por devolução antecipada para 10%, foi negada vigência ao art. 924 do Código Civil, pois o valor apresentado na inicial já estava calculado de forma proporcional*" (fl. 130).

Nas contra-razões oferecidas às fls. 149/160, os Recorridos alegam, em suma, a ausência de prequestionamento, bem como a inovação no recurso de apelação, por parte da Recorrente, ao requerer a condenação no pagamento das duas multas – compensatória e moratória –, uma vez que somente teria pleiteado, na petição inicial, o pagamento da multa pela devolução antecipada do imóvel.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 657.568 - MG (2004/0091162-9)

EMENTA

LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. FATOS GERADORES DISTINTOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. DUPLA CONDENAÇÃO EM MULTA MORATÓRIA. INADMISSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVA. VEDAÇÃO. SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DESTA CORTE.

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*.

3. A alegada impossibilidade de redução do percentual da multa compensatória em face de já haver sido calculada proporcionalmente na inicial não foi apreciada pela Corte de origem, carecendo, portanto, do indispensável prequestionamento viabilizador do apelo nobre. Incidência dos verbetes n.ºs 282 e 356 da Súmula da Suprema Corte.

4. Divergência jurisprudencial não demonstrada, diante da ausência de similitude fática entre o aresto vergastado e o acórdão paradigma.

5. É inviável a apreciação do argumento de que o percentual da multa cobrada estaria dentro dos limites legais e nas exatas condições pactuadas no contrato locatício, porquanto referida análise demandaria a interpretação das cláusulas contidas no contrato locatício, bem como das provas carreadas aos autos, o que não é permitido na via do especial, ante os óbices dos enunciados n.ºs 5 e 7 da Súmula do STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

VOTO

EXMA. SRA. MINISTRA LAURITA VAZ(RELATORA):

No presente apelo, sustenta a Recorrente a possibilidade da cobrança cumulada da multa por atraso no pagamento dos aluguéis e encargos (multa moratória) com aquela decorrente da devolução antecipada do imóvel (multa compensatória), previstas no pacto locatício.

Sobre o tema, é oportuno transcrever o elucidativo comentário ao art. 4.º da Lei n.º 8.245/91, *in verbis*:

Superior Tribunal de Justiça

"No contrato de locação fica bem clara a distinção entre a multa moratória e a multa compensatória. Com absoluta freqüência se estipula uma multa para o caso de o inquilino pagar o aluguel após o vencimento. Trata-se de multa moratória. É comum as partes camuflarem a cláusula penal, estipulando-a ao avesso ou ao inverso, isto é, no contrato estipulam um 'desconto' caso o devedor pague até determinado dia, rezando a avença que o preço do aluguel é outro, mais elevado. Isso porque, na verdade, o aluguel pretendido pelo locador fora, desde o início, aquele constante com o desconto. Na maioria das vezes, o aluguel fixado no contrato para pagamento sem o desconto já embute indefectivelmente uma multa. Tudo dependerá, todavia, do exame da vontade dos declarantes na avença. [...]"

No mesmo contrato de locação, ao lado dessa cláusula essencialmente moratória, também comumente se encontra a compensatória, quando se estipula uma multa no caso de infringência de qualquer das cláusulas do contrato, como, por exemplo, para o desvio de uso da coisa locada, danos ou o caso presente de resolução antecipada. Nesse diapasão é importante observar que a cláusula penal pode-se dirigir contra a inexecução completa da obrigação (inadimplemento absoluto); contra o descumprimento de uma ou mais cláusulas do contrato, ou então, contra o inadimplemento parcial, ou simples mora. A lei anterior não falava em multa contratada, mas é evidente que a multa do contrato servia de parâmetro para essa cobrança e assim foi decidido. A multa em questão depende da existência de contrato escrito, mesmo porque não há contrato verbal por prazo determinado. A locação verbal presume-se por tempo indeterminado (Súmula 20 do 2º TACSP)." (VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2005, p. 40/42)

Depreende-se dos fragmentos transcritos que, para se concluir pela possibilidade ou não de cumulação das multas moratória e compensatória, é indispensável analisar os fundamentos de sua previsão contratual. Desse modo, 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.

Nesse sentido:

"AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COBRANÇA CONJUNTA DE MULTA COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA, SE DISTINTOS OS FUNDAMENTOS DE UMA E OUTRA, NÃO CONFIGURANDO, NO CASO, BIS IN IDEM.

Embargos acolhidos para conhecer e dar provimento ao recurso especial." (EDcl no REsp 712.986/PR, 5ª Turma, Rel. Min. JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, DJ de 05/12/2005.)

Na hipótese em comento, verifica-se que a Recorrente pleiteou expressamente na inicial, dentre outros pedidos, o pagamento da multa por devolução antecipada do imóvel e

Superior Tribunal de Justiça

inseriu no demonstrativo dos débitos referentes aos aluguéis a cláusula penal moratória. O MM. Juiz de Direito julgou parcialmente procedente o pedido autoral, negando-lhe apenas o pagamento das despesas de reparo e reduzindo a multa compensatória para o percentual de 10%.

Confira-se, a propósito, o seguinte trecho da r. sentença, *litteris* :

"Julgo procedente o pedido de forma parcial, decotadas as despesas de reparo e reduzida a multa para 10% como contratado e condeno os réus a pagarem à autora a importância pedida na inicial devidamente atualizada a partir do ajuizamento da ação em 31/01/02, tudo com juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelos índices divulgados pela Corregedoria de Justiça; isentas as custas processuais aos réus contestantes e honorários de advogado de 10% (dez por cento), sobre o valor ao final apurado, devidos estes pelos contestantes na forma do artigo 12 da lei 1.060/50, se modificada a situação financeira destes." (fl. 78)

Apelou a ora Recorrente, argumentando que o MM. Juiz deixou de condenar os réus no pagamento da multa decorrente do atraso nos aluguéis, no pagamento dos reparos realizados, além de ter reduzido indevidamente a multa pela devolução antecipada do imóvel.

Em face do acórdão que negou provimento à apelação interposta, a Postulante interpôs o presente recurso especial, aduzindo, em suma: (a) a possibilidade de cumulação das multas moratória e compensatória e (b) "*ao reduzir a multa por devolução antecipada para 10%, foi negada vigência ao art. 924 do Código Civil, pois o valor apresentado na inicial já estava calculado de forma proporcional*" (fl. 130).

Inicialmente, quanto à arguição relativa à cumulação das multas, ao cotejar os termos da sentença – que, a propósito, foi mantida incólume pelo acórdão hostilizado – com o pedido deduzido na exordial, verifica-se que, ao contrário do alegado pela Recorrente, os réus foram condenados no pagamento de ambas as penalidades. De fato, o pedido da Autora incluía no demonstrativo dos débitos referentes aos aluguéis a multa moratória de 20% (vinte por cento), fl. 04, o que foi concedido pelo *decisum* de primeiro grau. Quanto à multa decorrente da devolução antecipada do imóvel, o MM. Juiz de Direito entendeu ser cabível no percentual de 10%, e não de 30%, como pleiteado. Desse modo, como a multa moratória já havia sido calculada pela Autora, não seria cabível novamente a sua concessão, sob pena de se incorrer em *bis in idem*.

No tocante à redução da multa pela entrega antecipada do imóvel, alegou a Recorrente que o percentual da multa cobrada estaria dentro dos limites legais e da previsão contratual e que "*ao reduzir a multa por devolução antecipada para 10%, foi negada*

Superior Tribunal de Justiça

vigência ao art. 924 do Código Civil, pois o valor apresentado na inicial **já estava calculado de forma proporcional** " (fl. 130).

A Corte de origem, todavia, concluiu pela possibilidade da redução da cláusula penal compensatória, sem apreciar o argumento de que o valor apresentado na inicial já havia descontado proporcionalmente o percentual da multa prevista no contrato. Desse modo, carece a matéria do indispensável prequestionamento viabilizador do recurso especial, sendo, pois, aplicável o disposto nos verbetes n.ºs 282 e 356 da Súmula da Suprema Corte.

Ademais, quanto ao apontado dissídio jurisprudencial, constata-se que o julgado paradigma não guarda similitude fática com o acórdão vergastado. Com efeito, o Tribunal *a quo* entendeu que a redução da multa era devida, **em face do cumprimento parcial da obrigação pelos inquilinos, sob pena de enriquecimento ilícito da locadora.** Essa particularidade, que fundamentou o posicionamento da Corte de origem, não consta do julgado trazido a confronto, que apenas aduziu a possibilidade das partes convencionarem "*livremente a imposição de penalidade contratual pelo descumprimento de quaisquer obrigações pactuadas no pacto locatício.*" (fl. 136)

Por fim, impende salientar que não cabe a esta Corte de Justiça apreciar o argumento de que o percentual da multa cobrada estaria dentro dos limites legais e nas exatas condições pactuadas no contrato locatício, porquanto referida análise demandaria a interpretação das cláusulas contidas no contrato locatício, bem como das provas carreadas aos autos, o que não é permitido na via do especial, ante os óbices dos enunciados n.ºs 5 e 7 da Súmula do STJ.

Ante o exposto, CONHEÇO parcialmente do recurso especial e, nessa parte, NEGÓ-LHE PROVIMENTO.

É como voto.

MINISTRA LAURITA VAZ
Relatora

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUINTA TURMA**

Número Registro: 2004/0091162-9

REsp 657568 / MG

Números Origem: 20026506493 4111959 4111966 6506493 8193423

PAUTA: 21/03/2006

JULGADO: 21/03/2006

Relatora

Exma. Sra. Ministra **LAURITA VAZ**

Presidenta da Sessão

Exma. Sra. Ministra LAURITA VAZ

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ÁUREA MARIA ETELVINA N. LUSTOSA PIERRE**

Secretário

Bel. LAURO ROCHA REIS

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JULIANA OLIVEIRA EMRICH
ADVOGADO : ARNOLDO ASSIS RIBEIRO JUNIOR E OUTROS
RECORRIDO : KELY JÚNIA DE OLIVEIRA E OUTROS
ADVOGADO : CAROLINA ALMEIDA DE PAULA FREITAS E OUTROS

ASSUNTO: Civil - Locação - Predial Urbana - Cobrança de aluguéis

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUINTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento."

Os Srs. Ministros Arnaldo Esteves Lima, Felix Fischer e Gilson Dipp votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 21 de março de 2006

LAURO ROCHA REIS
Secretário