

Locador pode cobrar multa por devolução de imóvel após despejo

15/07/2022

Em contrato de locação, a cláusula penal compensatória é devida mesmo que a devolução do imóvel tenha sido determinada por decisão judicial de despejo, e o fiador é solidariamente responsável pelo pagamento da multa.

Reprodução



Imóvel foi desocupado por ordem judicial; fiador contestou cobrança de multa ^{Reprodução}

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que estipulou a extensão das garantias da locação, incluindo a fiança, até a efetiva devolução do imóvel ao locador.

O caso tem origem em uma ação de despejo e cobrança de aluguéis por falta de pagamento, ajuizada pelo dono de um imóvel contra a empresa locatária e seu fiador.

Em primeira instância, foi acolhido o despejo e determinada a resolução do contrato. A locatária e o fiador foram condenados solidariamente a pagar os aluguéis vencidos e demais encargos, até a desocupação do imóvel, além de multa contratual. O TJ-SP confirmou a sentença.

Em recurso especial, o fiador alegou que nem ele nem a locatária deveriam responder pela multa rescisória decorrente da devolução antecipada do imóvel, pois isso ocorreu em função da ação de despejo.

Fundamentos

O ministro relator, Ricardo Villas Bôas Cueva, lembrou que o artigo 413 do Código Civil permite ao locatário devolver o imóvel antes do término do prazo contratual, mediante o pagamento de multa, com abatimento proporcional ao período cumprido. Para o magistrado, a mesma sanção poderia ser aplicada ao locador.

"Em decorrência da quebra contratual, ainda que o bem locado não seja voluntariamente devolvido por iniciativa do próprio locatário, o credor (no caso, o locador) pode exigir o pagamento da multa compensatória, sem prejuízo dos efeitos da mora", declarou o ministro.

No caso concreto, como não houve "extinção ou exoneração da garantia prestada", Cueva considerou que a responsabilidade pelo pagamento da multa também seria do fiador. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp. 1.906.869**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-jul-15/locador-cobrar-multa-devolucao-imovel-despejo/>