**Multa por quebra de Contrato de Locação de Imóveis**

De acordo com o art. 413 do Código Civil, A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

 O advogado do lojista ressalta que seu cliente, ao constatar a inviabilidade econômico-financeira de seu negócio, entendeu por bem rescindir o contrato de locação e entregar as chaves do imóvel ao shopping.

A juíza da 4ª Vara civil de Santo Amaro - São Paulo foi a favor da redução da multa por um lojista instalado no Shopping Jardim Sul, pela rescisão antecipada de contrato de locação, o valor proposto pelo lojista para a rescisão contratual foi de R$ 8.024,30, já o shopping pretendia receber um valor de R$ 76.379,29 pela devida rescisão, sem acordo o advogado do lojista impetrou com uma ação de consignação em pagamento para resolver o caso.

No entendimento da Juíza da 4ª Vara Civil de Santo Amaro, a cláusula foi considerada abusiva e a multa foi reduzida àquela pretendida pelo lojista onde o valor pretendido era equivalente a três alugueis, de forma proporcional ao período em que ocupou a loja. A Juíza destaca que analisando as circunstâncias fáticas, impõe-se considerar que o locatário de loja em Shopping Center não tem qualquer oportunidade de negociar as cláusulas do contrato, e assume o risco de pagar aluguéis de alto valor, independentemente do sucesso do negócio que se explora.

A decisão da Juíza ressalta ainda a vantagem econômica excessiva do shopping neste caso "A ré nada perde". Enquanto não consegue novo locatário continua recebendo tudo, integralmente, o que estava té então sendo pago pelo antigo locatário. Onde o mesmo não está usufruindo do imóvel, não está sendo privilegiando pelos serviços ou pelo fundo de comércio, não está lucrando com a atividade comercial que exercia no Shopping, mas continua sob pesado fardo.

. Neste caso o valor exigido pela autora pela rescisão antecipada do contrato é de R$ 76.379,29, diante do exposto, considera-se manifestamente excessivo e merece redução, no qual foi autorizado.

As cláusulas abusivas estão entre as cláusulas gerais dos contratos que atribuem vantagens excessivas ao contratante, acarretando em contrapartida demasiada onerosidade ao aderente e um injusto desequilíbrio contratual. E, situa-se no âmbito das condições gerais pode ser válido do contrato negociado.

Segundo Eduardo Espínola[[1]](#footnote-1), rescisão, relação jurídica obrigacional pode se ter constituído de modo vicioso, determinando grave prejuízo para uma das partes, a qual deu o seu consentimento premido pelas circunstâncias.

Para Carlos Roberto Gonçalves[[2]](#footnote-2), a locação de coisas, segundo o art.1.188 do Código Civil, é contrato pelo qual uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado, ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição. É bilateral (envolve prestações recíprocas), oneroso (ambas as partes obtêm proveito), consensual (aperfeiçoa-se com o acordo de vontades), comutativo (não envolve risco), não solene (a forma é livre), e de trato sucessivo (prolonga no tempo). Verifica-se, assim, que três são os elementos fundamentais da locação de coisas: o objeto, o preço e o consentimento.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves, o objeto pode ser coisa móvel ou imóvel. O bem móvel deve ser infungível; se fungível, será contrato de mútuo. Admite-se, no entanto, a locação de coisa móvel fungível quando o seu uso tenha sido cedido *ad pompam vel ostentationem* (para ornamentação), como uma cesta de frutas com adornos raros, por exemplo.

Em relação ao preço, denominado aluguel ou remuneração, é essencial para a sua configuração, pois haverá comodato, e não locação, e se o uso e gozo da coisa forem cedidos a título gratuito. Será fixado pelas partes ou mediante arbitramento (CC, art. 1.218), ou ainda por ato governamental (aluguel de taxi, p. ex.). Como também ocorre na compra e venda, deve ser sério (real), determinado ou ao menos determinável. Embora o pagamento deva ser feito, via de regra, em dinheiro, nada impede que se convencione outro modo, podendo ser misto (parte em dinheiro e parte em obras). A atual Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) veda a vinculação do aluguel à variação cambial ou salário mínimo, não admitindo a exigência de pagamento antecipado, salvo algumas exceções apontadas (art. 20). A falta de pagamento do aluguel enseja ao locador o direito de cobrá-lo sob a forma de execução (CPC, art. 585, IV) ou de pleitear a resolução do contrato. Já o consentimento pode ser expresso ou tácito. É capaz de locar quem tem poderes de administração. Não se exige, necessariamente, que seja proprietário, como ocorre com o inventariante em relação aos bens do espólio, com o usufrutuário, com os pais e outros representantes legais no tocante aos bens dos representados etc.

 Para Maria Helena Diniz[[3]](#footnote-3), o pagamento em consignação é o meio indireto do devedor exonerar-se do liame obrigacional, consiste no depósito judicial ou em estabelecimento bancário da coisa devida, nos casos e formas legais de acordo com o artigo 334 do Código Civil. È um modo especial de liberar-se da obrigação, concedido por lei ao devedor, se ocorrerem certas hipóteses excepcionais, impedidas do pagamento.

**REFERÊNCIAS:**

GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito da Obrigações, 3ª edição, Editora Saraiva, 2000, Pag. 94.

ESPINOLA Eduardo, Garantias e Extinção das Obrigações, Campinas, SP, Bookseller, 2005,Pag.248,249.

DINIZ Maria Helena, Direito Civil Brasileiro, 18ª Edição, Editora Saraiva, 2003, Pag. 242.

Publicado JULGADO em 21/112011

1. ESPINOLA Eduardo, Garantias e Extinção das Obrigações, Campinas, SP, Bookseller, 2005,Pag.248,249 [↑](#footnote-ref-1)
2. GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito da Obrigações, 3ª edição, Editora Saraiva, 2000, Pag. 94 [↑](#footnote-ref-2)
3. DINIZ Maria Helena, Direito Civil Brasileiro, 18ª Edição, Editora Saraiva, 2003, Pag. 242 [↑](#footnote-ref-3)