

CONTRATO DE LOCAÇÃO MULTA RESCISÓRIA DEVE SER PROPORCIONAL

Em contratos de locação, existem três tipos de multas comumente utilizadas, quais sejam:

- 1) Compensatória: por rescisão antecipada do contrato;
- 2) Indenizatória: Por prática de infração à obrigação legal ou contratual;
- 3) Moratória: Por falta de pagamento do aluguel e encargos.

De acordo com o artigo 4º da Lei do Inquilinato (Lei n. 9245/91), durante a vigência do contrato, o locador não poderá reaver o imóvel locado. Como essa é uma prerrogativa do locatário, ele deverá fazê-lo mediante o pagamento da multa convencional compensatória, desde que contratualmente prevista, geralmente equivalente a 3 aluguéis.

Ocorre que nem todos sabem que referida lei determina que a multa compensatória deve ser cobrada proporcionalmente aos meses que faltarão para o encerramento do contrato. Nesse sentido, caso seja contratada locação pelo período de 12 meses e o locatário resolva devolver o imóvel após 6 meses de ocupação, deverá pagar multa rescisória de 1 aluguel e meio.

A única exceção ao pagamento dessa multa é voltada ao locatário que deve devolver o imóvel em virtude da sua transferência para localidade diversa, por determinação de seu empregador, desde que previamente notificado o locador.

Necessário destacar que a multa compensatória diverge totalmente daquela referente à infração contratual (indenizatória), também usualmente quantificada em três meses de aluguel. A distinção decorre do fato de que a rescisão antecipada é um direito do locatário e o exercício desse direito não se traduz em inadimplemento ou violação do contrato. Inclusive, interessante frisar que o fato de ambas as multas serem tradicionalmente fixadas em 3 aluguéis nada mais é do que mera coincidência, pois é livre a sua convenção, podendo ser de qualquer valor.

Por último, a multa moratória, ocasionada por falta de pagamento do aluguel e seus acessórios, é aquela normalmente estipulada em percentual incidente sobre os locativos devidos, sendo livre sua convenção. Entretanto, deve-se observar que o percentual não poderá ser abusivo, sob pena de ser reduzido por determinação judicial.

Em vista do exposto, é primordial que os contratos de locação prevejam, expressa e separadamente, cada tipo de multa e seu respectivo valor ou percentual, como forma de se evitar eventuais futuros dissabores, principalmente no momento do seu encerramento.

MARIANA ARTEIRO GARGIULO