

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.528.931 - SP (2015/0097366-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**

RECORRENTE :

ADVOGADOS : FERNANDO JOSÉ GARCIA E OUTRO(S) - SP134719

RICARDO WEBERMAN - SP174370

RAFAEL LUVIZUTI DE MOURA CASTRO - SP267526

RECORRIDO :

RECORRIDO :

ADVOGADO : GEÓRGIA ABDALLA HANNUD E OUTRO(S) - SP095801

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. JULGAMENTO ULTRA PETITA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO INATAÇADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF. ENTREGA DO IMÓVEL. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR PERDA DO OBJETO. CONDENAÇÃO DA AUTORA/LOCATÁRIA AO DE PAGAMENTO DOS ALUGUEIS DEVIDOS NO PERÍODO. NECESSIDADE. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. O presente recurso especial foi interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/73, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 2, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/73 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016), devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

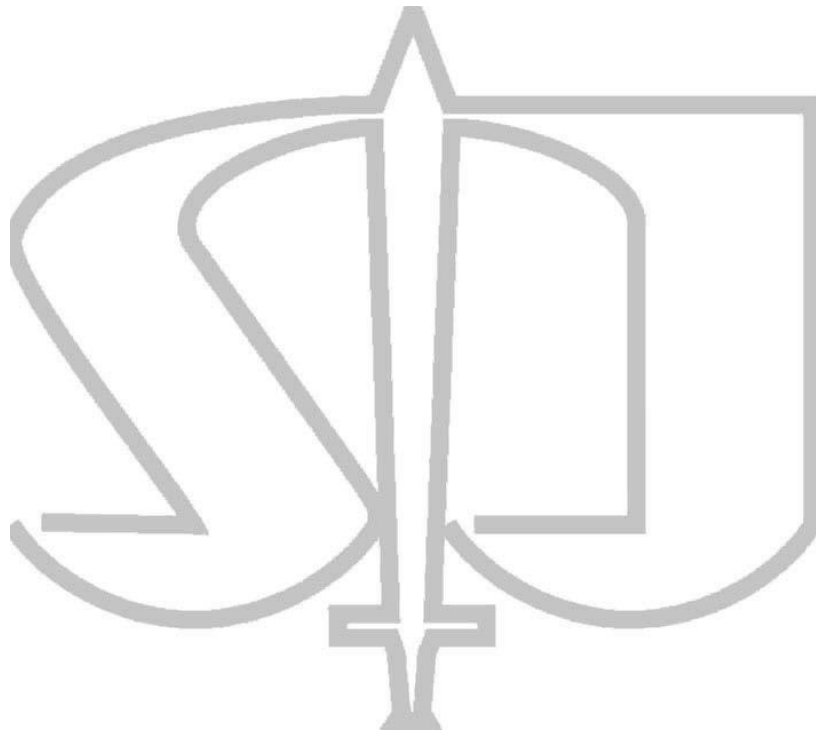
2. A ausência de impugnação ao fundamento adotado pelo acórdão recorrido que, por si só, é capaz de manter o entendimento então firmado, atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do STF.

3. A ação renovatória tem por objeto principal o alongamento do prazo contratual, por igual período. Por conseguinte, pela mesma via e por estar intrinsecamente vinculada com a locação, a atualização do valor do aluguel também é objeto da demanda.

4. A locação pressupõe a entrega de um bem mediante contraprestação. Assim, enquanto o locatário estiver na posse do imóvel, é devida a retribuição pelo seu uso, ainda que findo o contrato, sob pena de enriquecimento sem causa, circunstância defesa à luz do art. 884 do CC/02, e violação da boa-fé objetiva, inculpada no art. 422 do CC/02.

Superior Tribunal de Justiça

5. Recurso especial a que se nega provimento.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 13 de novembro de 2018(Data do Julgamento)

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.528.931 - SP (2015/0097366-2)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



Superior Tribunal de Justiça

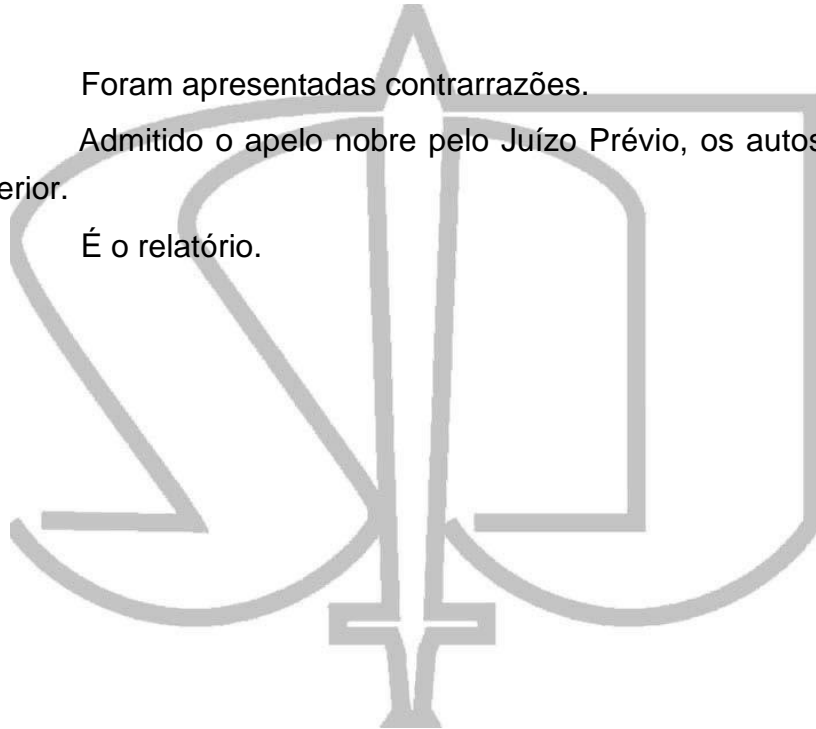
RECURSO ESPECIAL Nº 1.528.931 - SP (2015/0097366-2)

Contra esses julgados a LOCATÁRIA manejou recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, alegando (1) violação dos arts. 128, 183, 286, 293, 460 do CPC/73, uma vez que a condenação à diferença dos alugueis no período da renovatória não foi pleiteada pelos LOCADORES, incorrendo em decisão *ultra petita*; (2) divergência jurisprudencial e ofensa ao art. 73 da Lei nº 8.245/91, porquanto o caráter dúplice da renovatória, em que o locatário deve pagar a diferença do valor do aluguel atualizado, só é determinada nos casos de procedência do pedido.

Foram apresentadas contrarrazões.

Admitido o apelo nobre pelo Juízo Prévio, os autos subiram para esta Corte Superior.

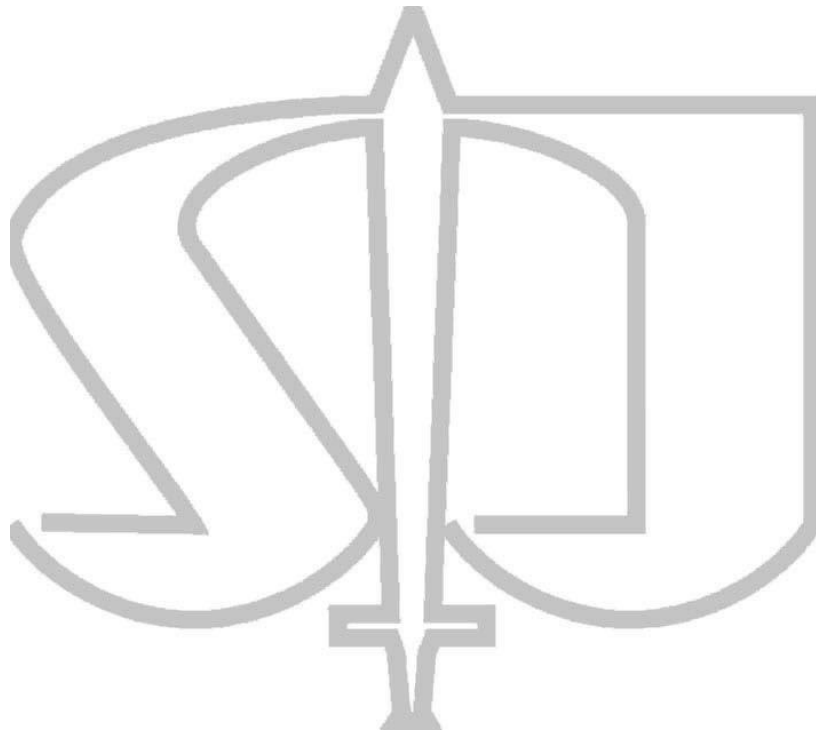
É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

710/711), tão logo noticiaram a ocorrência da desocupação ao Juízo, sendo certo que nas alegações finais apresentadas antes da sentença a embargante teve oportunidade de sobre esse ponto se pronunciar.

Diante desse cenário não é possível mesmo reconhecer que o aresto embargado foi "ultra petita", como sustenta a embargante, não se constatando ofensa com o decidido aos



Superior Tribunal de Justiça

dispositivos legais apontados.

Diante do fato novo ocorrido no curso do processo, qual seja, a desocupação do imóvel, a condenação da embargante ao pagamento das diferenças de aluguel, como fixada no aresto embargado e pelas razões lá expostas levou em conta o disposto no artigo 462, do Código de Processo Civil, o que desautoriza a alegação de julgamento "ultra petita" (e-STJ, fls. 850/851 – sem destaques no original).

A LOCATÁRIA, por sua vez, se limitou a sustentar que a condenação à diferença dos aluguéis no período da renovatória não foi objeto da contestação ou de reconvenção pelos LOCADORES, razão pela qual a decisão seria *ultra petita*.

Do cotejo entre a premissa do acórdão recorrido e o argumento recursal, observa-se que ela deixou de impugnar o fundamento então adotado pelo Tribunal de origem, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do STF: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

(2) Possibilidade de condenação do locatário aos pagamentos dos aluguéis vencidos durante a ação renovatória, extinta sem resolução do mérito pela perda do objeto por ter sido o imóvel desocupado em razão da ação de despejo, por falta de pagamento.

O art. 51 da Lei de Locação garante o direito a renovação da locação não residencial, se preenchidos os requisitos dos seus incisos e parágrafos e desde que não incidente as circunstâncias do seu art. 52.

Nos artigos do Capítulo V da referida legislação são estabelecidos os requisitos da Ação Renovatória.

No que pertine a controvérsia devolvida a este Superior Tribunal, merece destaque o comando normativo do inciso II e do § 4º, ambos do art. 72, da Lei de Regência, segundo os quais poderá o locador alegar que o novo valor do aluguel não corresponde ao que se pratica no mercado, além de pedir a sua fixação provisória para aquele período. Veja-se:

*Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:
[...]*

Superior Tribunal de Justiça

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar,

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

Os arts. 73 e 74 da legislação da causa disciplinam os consectários da procedência ou improcedência da renovatória, quais sejam, o pagamento dos alugueis vencidos e o despejo, respectivamente.

Confira-se:

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos alugueis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação.

Diante desse arcabouço legislativo e a vedação do enriquecimento sem causa, inexistente impedimento para que, mesmo diante da extinção da ação renovatória sem resolução do mérito, pela desocupação do imóvel decorrente de ação de despejo por denúncia vazia, seja ele condenado aos alugueis vencidos em tal período.

Pois bem.

A ação renovatória tem por objeto principal o alongamento do prazo contratual, por igual período. Por conseguinte, pela mesma via e por estar intrinsecamente vinculada com a locação, a atualização do valor do aluguel também é objeto da demanda, tal como se infere dos arts. 72, § 4º e 73 da Lei nº 8.245/91.

Daí o chamado caráter dúplice da ação renovatória, em que se permite atender a interesses do locatário e do locador simultaneamente.

Todavia, o art. 74, que trata dos consectários da não renovação do contrato, deixou de prever essa hipótese, razão pela qual, na falta de previsão específica na legislação de regência, socorre-se da regra geral estipulada no art. 575 do CC/02, segundo a qual o locatário, notificado do término da locação, arcará com os alugueis até a devolução do bem.

Veja-se:

Art. 575. Se, notificado o locatário, não restituir a coisa, pagará, enquanto a tiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitrar, e

Superior Tribunal de Justiça

responderá pelo dano que ela venha a sofrer, embora proveniente de caso fortuito.

A locação pressupõe a entrega de um imóvel mediante contraprestação. Assim, enquanto o locatário estiver na posse dela será devida a retribuição pelo seu uso, ainda que findo o tempo do contrato, sob pena de enriquecimento sem causa, circunstância defesa à luz do art. 884 do CC/02, e violação da boa-fé objetiva, insculpida no art. 422 do CC/02.

Destarte, ainda que a Lei de Locação determine que apenas nos casos de procedência do pedido deverá ser executada a diferença dos alugueis vencidos (art. 73), em razão dos princípios da boa-fé objetiva, da eticidade e da vedação do enriquecimento ilícito, deve o locatário pagar pela posse direta e utilização do imóvel até a sua restituição ao locador.

Ao comentar sobre o valor do aluguel devido ao locatário nos casos de improcedência da renovatória ou de extinção do feito sem julgamento de mérito, Sylvio Capanema de Souza leciona:

[...]. Logo, se o locatário continua a usar o imóvel, mesmo depois de expirado o prazo do contrato não renovado, terá de pagar aluguel justo, de mercado, para que não se configure o seu enriquecimento sem causa. O aluguel de mercado será devido não em razão da existência de uma locação, qua não renovou, e sim em decorrência da utilização da coisa alheia. Além do mais, durante o prazo de desocupação o locatário continuou exercendo a sua atividade, dela tirando proveito econômico, pelo que deve remunerar a utilização da coisa, de acordo com a realidade do mercado. [...]. ("Da Locação do Imóvel Urbano", Forense, p. 635)

O Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou na linha do raciocínio realizado:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO.

[...]. AÇÃO RENOVATÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS REFERENTES AO "PERÍODO DA GRAÇA". COBRANÇA. POSSIBILIDADE. [...]. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

[...]

3. Vencido na ação renovatória, o locatário deverá pagar, a partir do término do contrato até a desocupação do imóvel, o aluguel fixado pela perícia, para a hipótese de renovação. Precedentes.

[...]

5. O direito da recorrida às diferenças de aluguéis foi reconhecido na sentença que julgara procedente a ação renovatória proposta pela recorrente. O fato de a Corte estadual ter reformado tal sentença para

Superior Tribunal de Justiça

julgar procedente o pedido de retomada do imóvel formulado pela recorrida não pode ser utilizado em seu desfavor, sob pena de enriquecimento ilícito daquela.

[...]

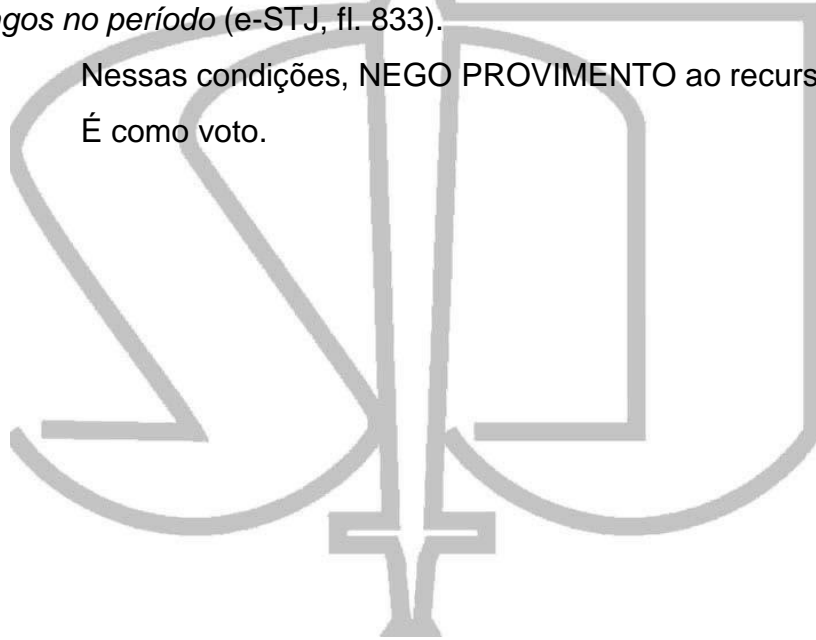
8. Recurso especial conhecido e improvido.

(REsp 862.638/RJ, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, Quinta Turma, DJe 28/04/2008)

Escorreito, portanto, o entendimento proferido pelo Tribunal de origem no sentido de que *os réus/locadores fazem jus a percepção do aluguel de mercado, desde 1º.08.2008 até 07.07.2011, período em que a autora/locatária permaneceu ocupando o imóvel e a despeito de desistir da renovação compulsória do contrato, abatidos os valores pagos no período (e-STJ, fl. 833).*

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

É como voto.



Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0097366-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.528.931 / SP

Números Origem: 01099063820088260100 1099063820088260100

EM MESA

JULGADO: 13/11/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE

:

ADVOGADOS

: FERNANDO JOSÉ GARCIA E OUTRO(S) - SP134719

RICARDO WEBERMAN - SP174370

RAFAEL LUVIZUTI DE MOURA CASTRO - SP267526

RECORRIDO

:

RECORRIDO

:

ADVOGADO

: GEÓRGIA ABDALLA HANNUD E OUTRO(S) - SP095801

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Superior Tribunal de Justiça

Documento: 1772111 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 20/11/2018

Página 11 de 4

