



STJ livra locatário de pagar multa por deixar imóvel

11/06/2002

O locatário não precisa pagar aluguel, multa contratual e despesas de manutenção caso desocupe o imóvel antes do prazo estipulado em contrato. A decisão é da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça durante o julgamento do recurso interposto pela Malde Construtora para garantir o valor da locação no período não utilizado.

A empresa alugou para a Companhia do Metropolitano de São Paulo — Metrô — um edifício não residencial com 11 pavimentos e 291 vagas de garagem, em São Paulo. O valor da locação foi acordado em R\$ 105.550,32 por mês. Segundo a defesa da Malde Construtora, após quatro anos, o contrato foi renovado por mais 24 meses, convencionando o aluguel aos valores de mercado e mantendo em vigor as demais cláusulas contratuais.

No dia 10 de janeiro de 1996, a empresa notificou a rescisão unilateral da locação estabelecendo a sua saída num prazo de 30 dias. De acordo com o contrato, o aviso para a desocupação do imóvel deveria ser feito com antecedência mínima de 90 dias. Depois de 50 dias, a empresa deixou o edifício.

A construtora entrou com uma ação de cobrança, na 11ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo, para exigir o aluguel no valor de R\$ 140.733,76 porque a empresa desocupou o imóvel 40 dias antes de terminar o período obrigatório de permanência estabelecido contratualmente. Também requereu impostos, taxas e despesas de manutenção de elevadores utilizados durante esse tempo, no valor de R\$ 7.986,24, e R\$ 277.069,59 referente à multa contratual.

A empresa contestou. Alegou que não chegou a ocorrer a renovação do contrato, que permaneceu no imóvel durante 81 dias após a prorrogação por prazo indeterminado e que agiu de acordo com o artigo 56 da Lei Inquilinária. A primeira instância não aceitou os argumentos da empresa. A Justiça lembrou as sanções estabelecidas por ambas as partes.

A defesa da Metrô apelou para a 9ª Câmara do 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. O Tribunal afirmou que “a renovação da locação somente se aperfeiçoa se as partes completam todos os requisitos, incluindo o valor do aluguel”.

“Não celebrado novo instrumento, a locação se prorroga por prazo indeterminado, podendo a locatária rescindi-lo unilateralmente no prazo da lei”.

Inconformada com a decisão, a construtora interpôs um recurso no STJ. Sustentou que não existe qualquer determinação legal no sentido de que a renovação do contrato se dê obrigatoriamente em novo instrumento contratual. O ministro José Arnaldo da Fonseca, relator do processo, rejeitou o recurso e manteve a decisão do Tribunal.

Processo: RESP 397789

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2002-jun-11/stj_livra_locatario_pagar_multa_deixar_imovel/