



Aluguéis vencidos podem ser incluídos em execução de atrasados

25/10/2019

No curso de uma execução de aluguéis atrasados, mesmo na hipótese de interposição de embargos do devedor, é possível a inclusão dos aluguéis vencidos durante o processo, com base no valor da locação fixado em ação revisional.

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça rejeitou o recurso de um devedor de aluguéis. Para o colegiado, não prospera a tese de que a cobrança de eventuais diferenças somente poderia ser feita na ação revisional e depois do trânsito em julgado da decisão de mérito nesta ação.

Segundo a relatora do caso no STJ, ministra Nancy Andrighi, a interpretação dada ao artigo 69 da Lei 8.245/1991 não pode ser tal que prejudique o direito do locador de receber, desde logo, os aluguéis que lhe são devidos, condicionando o seu exercício ao trânsito em julgado da ação revisional.

Nancy Andrighi destacou que, uma vez arbitrado o valor do aluguel — seja o provisório e/ou o definitivo —, revela-se o crédito do locador certo quanto à sua existência, líquido quanto ao seu valor, bem como exigível, desde a citação na ação revisional.

"O arbitramento do aluguel provisório faz nascer, num primeiro momento, a obrigação do locatário de pagá-lo no vencimento, a partir da citação, e, por conseguinte, o direito do locador de exigí-lo, tão logo constatada eventual mora", explicou a relatora.

Ela frisou que "a fixação do aluguel definitivo em quantia inferior à do aluguel provisório, num segundo momento, faz surgir para o locatário o direito à repetição do indébito, relativamente às parcelas pagas depois da citação, ou à compensação da diferença com os aluguéis vincendos".

A ministra lembrou que as diferenças às quais se refere o artigo 69 da Lei 8.245/1991 dizem respeito a quanto o valor do aluguel provisório, cobrado antecipadamente, é maior ou menor que o valor do aluguel arbitrado definitivamente, resultando em um crédito para o locador ou para o locatário.

Nancy Andrighi afirmou ainda que a eventual existência desse crédito, no entanto, não impede o locador de executar os aluguéis devidos pelo locatário desde a citação na ação revisional, tal como decidiu o tribunal de origem. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.714.393

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2019-out-25/alugueis-vencidos-podem-incluidos-execucao-atrasados/>