



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.228.266 - RS (2011/0002827-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : OCERGS SINDICATO E ORGANIZAÇÃO DAS
COOPERATIVAS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ADVOGADOS : JULIANO PACHECO MACHADO
TIAGO MACHADO E OUTRO(S)
RECORRIDO : COOPERATIVA DE TRABALHO DOS PROFISSIONAIS DE
VENDAS DO BRASIL LTDA CIACOOB
ADVOGADO : SANDRO CARVALHO DE FRAGA

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. IMÓVEL ALIENADO A TERCEIRO. SUB-ROGAÇÃO DO ADQUIRENTE. COBRANÇA DE ALUGUÉIS VENCIDOS ANTERIORMENTE AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE ATIVA DO ANTIGO PROPRIETÁRIO.

1. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição, vícios inexistentes no acórdão recorrido.
2. O locador-alienante tem legitimidade para cobrar os aluguéis vencidos anteriormente à alienação do imóvel, somente cabendo ao adquirente direito sobre tais parcelas caso o alienante assim disponha em contrato. A alienação não altera a relação obrigacional entre o locatário e o locador no período anterior à venda do imóvel. O locatário se tornará obrigado perante o novo proprietário, por força de sub-rogação legal, somente após o negócio jurídico, nos termos do art. 8º, §2º, da Lei 8.245/91.
3. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, conheceu e deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 10 de março de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.228.266 - RS (2011/0002827-3)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de recurso especial, interposto por OCEGS Sindicato e Organização das Cooperativas do Estado do Rio Grande do Sul, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, nos autos de ação condenatória movida em desfavor de CIACOOOP Cooperativa de Trabalho dos Profissionais de Vendas do Brasil.

O acórdão recorrido ficou assim ementado (fl. 167 e-STJ):

LOCAÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. IMÓVEL ALIENADO A TERCEIRO. SUB-ROGAÇÃO DO ADQUIRENTE EM TODOS OS DIREITOS DO LOCADOR. ILEGITIMIDADE ATIVA DO ANTIGO PROPRIETÁRIO.

1. O adquirente de imóvel locado assume, por sub-rogação, a posição do locador, com todos os direitos e deveres que lhe são inerentes.
 2. Depois de alienar o bem, o antigo proprietário do imóvel não detém legitimidade para ajuizar ação de cobrança de aluguéis, independentemente da data de vencimento dos locativos.
- APELO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos pela autora foram rejeitados (fls. 183/187 e-STJ).

No presente recurso, aponta-se contrariedade aos artigos 3º e 535, I e II, do CPC e 8º da Lei n. 8.245/91. Busca a recorrente, inicialmente, sanar indigitada omissão do acórdão recorrido. Aduz, no mérito, sua legitimidade ativa para cobrar aluguéis vencidos antes da alienação dos imóveis a terceiro. Suscita conflito jurisprudencial.

Sem contrarrazões (cf. certidão de fl. 220 e-STJ).

Juízo prévio de admissibilidade na origem, às fls. 222/224, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.228.266 - RS (2011/0002827-3)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Atendidos os requisitos de admissibilidade do recurso, passo à análise do mérito.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido da autora/recorrente de cobrança de aluguéis devidos pela ré/recorrida em decorrência do inadimplemento de contrato de locação no período de setembro de 2007 a outubro de 2008, quantia calculada em R\$ 39.501,46 quando do ajuizamento da ação (fls. 140/143 e-STJ).

Ao analisar a apelação da ré, o TJRS conheceu e proveu o recurso, declarando a ilegitimidade ativa da autora nestes termos (fls. 169/173 e-STJ):

"(...) Assiste razão à locatária no que diz respeito à ilegitimidade ativa da antiga proprietária do imóvel locado para a cobrança de aluguéis vencidos.

O adquirente do imóvel locado sub-roga-se em todos os direitos e deveres do anterior proprietário/locador.

Nesse sentido, leciona Maria Helena Diniz que *alienado o imóvel locado, o adquirente, por sub-rogação, assume a posição de locador, substituindo o alienante na relação jurídica locatícia, restando investido do complexo de direitos e obrigações que derivam da relação contratual em que passou a figurar em substituição [...]*.

Na mesma linha, assevera Sálvio de Sálvio Venosa, em seus comentários ao art. 8º da Lei n. 8.245/1990 que, *não procedida a denúncia do contrato pelo adquirente no prazo legal, estará mantida a locação com o novo proprietário. Nesse caso o adquirente assume a posição contratual de locador, persistindo a mesma relação contratual já existente.*

Assim, em caso de alienação do imóvel locado, o adquirente do bem se sub-roga, em todos os direitos e obrigações do antigo proprietário e locador, inclusive, no que diz respeito aos aluguéis vencidos e não pagos antes da venda do imóvel.

(...)

No caso dos autos, todos os bens inicialmente locados pela autora OCERGS à ré CIACOOP (contrato às fls. 113-121) foram vendidos, em 15-10-2008, a terceiro (escritura às fls. 28-33).

Veja-se que, na escritura pública em que se registra a alienação dos imóveis locados, não há qualquer ressalva quanto aos direitos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

advindos do contrato de locação que se transferiu - por força da operação de compra e venda - ao adquirente dos bens.

Assim, tem-se que - a prescindir de terem ou não vencido antes da alienação dos imóveis - o antigo locador já não era mais parte legítima para ajuizar (em 23-04-2009, cerca de seis meses após a operação de compra e venda) uma ação de cobrança de aluguéis referentes aos imóveis que vendeu. (...)"

Inicialmente, quanto à alegada violação ao artigo 535, II, do CPC, sem razão a recorrente, haja vista que enfrentadas de forma fundamentada todas as questões levantadas pela parte, porém em sentido contrário ao pretendido, o que afasta a invocada declaração de nulidade.

No tocante à legitimidade passiva para a causa, merece reforma o acórdão.

Em princípio, o contrato de locação é uma relação jurídica de cunho obrigacional, pessoal, constituída entre o locador e o locatário, em que o primeiro transfere ao segundo a posse direta do imóvel para o uso.

Já o contrato de compra e venda celebrado posteriormente entre o proprietário/locador e terceiro estabelece um novo negócio jurídico, que não vincula, por si só, o adquirente do imóvel ao locatário, porque ele não contratou a locação e sim o locador-vendedor, o qual deixou de ser proprietário da coisa. O adquirente só ficará vinculado ao contrato de locação anterior se atendidas as condições do art. 8º da Lei das Locações.

Dessa forma, entendo que o antigo locador, alienante, tem legitimidade para cobrar os aluguéis vencidos anteriormente à alienação do imóvel, somente cabendo ao adquirente direito sobre tais parcelas caso o alienante assim disponha em contrato. Isso se dá, como aludido, pois a alienação não altera a relação obrigacional entre o locatário e o locador no período anterior à venda do imóvel.

O locatário se tornará obrigado perante o comprador, por feito de sub-rogação legal, somente após a venda, como previsto no art. 8º da Lei n. 8.245/91, *in verbis*:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

(...)

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

após esse prazo, a concordância na manutenção da locação."

Confere-se ao antigo locador os aluguéis vencidos antes da alienação do imóvel, conforme doutrina de Pontes de Miranda (Miranda, Pontes de. Locação de imóveis e prorrogação. Atualizado por Vilson Rodrigues Alves em conformidade com o Código Civil de 2002. Campinas: Servanda Editora, 2004, págs. 359-360).

4. Aluguéis anteriores. Os aluguéis anteriores entendem-se devidos ao alienante e os posteriores à alienação ao adquirente; os que correspondem a tempo pertencente aos dois, dividem-se *pro rata temporis*. Porém, nesse assunto, aos contraentes da alienação, ou ao declarante do negócio jurídico *mortis causa*, cabe toda a liberdade de estabelecer. O locatário tem de conduzir-se com prudência na determinação de a quem deva pagar segundo os princípios, se não tomou parte na convenção.

No caso concreto, registra o acórdão recorrido que não houve na escritura pública de alienação dos imóveis locados disposição alguma acerca dos valores devidos como aluguel relativos ao período anterior à compra e venda (e-STJ fl. 173). Assim, faz a recorrente jus aos alugueis referentes ao período em que era proprietária e locadora dos imóveis.

O pedido de cobrança abrange os aluguéis vencidos entre setembro de 2007 a 15.10.2008, como afirmado pelas instâncias ordinárias e constante dos cálculos de fl. 41 e-STJ. Em 15 de outubro de 2008 foi celebrada a compra e venda dos imóveis entre a então locadora-recorrente e Marcelo Oscar Caspary (fls. 28/33 e-STJ). Conclui-se, portanto, que a dívida pleiteada originou-se durante a vigência do contrato de locação mantido entre as partes, a legitimar ativamente OCEGS Sindicato e Organização das Cooperativas do Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do art. 3º do CPC, dispositivo violado pelo acórdão recorrido.

Em face do exposto, conheço e dou parcial provimento ao recurso especial, para reformar o acórdão recorrido e declarar a legitimidade ativa da recorrente. Determino o prosseguimento do julgamento da apelação no Tribunal de origem, para análise dos demais tópicos arguidos pela recorrida.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0002827-3 **PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.228.266 / RS**

Números Origem: 00110901153315 10901153315 70035519503 70036336329
70037791720

PAUTA: 10/03/2015

JULGADO: 10/03/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. SADY D'ASSUMPÇÃO TORRES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : OCERGS SINDICATO E ORGANIZAÇÃO DAS COOPERATIVAS DO ESTADO
DO RIO GRANDE DO SUL
ADVOGADO : TIAGO MACHADO E OUTRO(S)
RECORRIDO : COOPERATIVA DE TRABALHO DOS PROFISSIONAIS DE VENDAS DO
BRASIL LTDA CIACOOB
ADVOGADO : SANDRO CARVALHO DE FRAGA

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

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, conheceu e deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.