



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.207.793 - MG (2010/0145815-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : LOJAS RENNER S/A
ADVOGADO : RAQUEL HECK MARIANO DA ROCHA E OUTRO(S)
RECORRIDO : SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES
ADVOGADO : KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO E OUTRO(S)
INTERES. : CNA COMERCIAL LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. LOCAÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FALTA DE PAGAMENTO DE ENCARGOS ESTABELECIDOS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. EXECUÇÃO PROVISÓRIA. DESNECESSIDADE DE CAUÇÃO.

I. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

II. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.

III. A execução provisória da sentença que decreta o despejo por falta de pagamento de aluguel dispensa a prestação de caução, conforme leitura sistemático-teleológica do art. 64 da Lei 8.245/91, com redação anterior à Lei 12.112/2009.

IV. A caução é dispensada quando estão presentes os requisitos do art. 64 da Lei 8.245/91.

5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Vasco Della Giustina votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 14 de abril de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.207.793 - MG (2010/0145815-8)

RECORRENTE : LOJAS RENNER S/A
ADVOGADO : RAQUEL HECK MARIANO DA ROCHA E OUTRO(S)
RECORRIDO : SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES
ADVOGADO : KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO E OUTRO(S)
INTERES. : CNA COMERCIAL LTDA

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto pelas LOJAS RENNER S/A, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ação: exceção de pré-executividade, oposta pela recorrente, em face de SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES.

A recorrida ajuizou, em 1994, ação de despejo - por falta de pagamento de encargos locatícios - em face de C.N.A. Comercial LTDA., objetivando a dissolução do contrato de locação, com fundamento no art. 9º, II, da Lei 8.245/91.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para decretar o despejo, nos termos do art. 9º, II e III, e do art. 63, § 1º, alínea b, da Lei 8.245/91 (e-STJ fl. 56).

A sentença foi mantida pelo TJ/MG, que negou provimento à apelação interposta pela recorrente, sublocatária do imóvel.

A recorrida requereu a execução provisória da sentença.

Nas razões da exceção de pré-executividade, a recorrente alega que a caução é condição de procedibilidade da execução provisória.

Sentença: acolheu a exceção de pré-executividade, sob o fundamento de que para a execução provisória de despejo por falta de pagamento é necessário o depósito de caução.

Acórdão: deu provimento ao agravo de instrumento interposto pela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrida, para reconhecer a desnecessidade da caução para o prosseguimento da execução provisória. O TJ/MG asseverou que - embora o *caput* do art. 64 da Lei 8.245/91 não tenha mencionado o inciso III do art. 9º - a falta de pagamento do aluguel implica infração de obrigação legal e contratual, nos termos do art. 9º, II, da Lei 8.245/91, dispensando-se, nessa hipótese, a prestação de caução para a execução provisória do despejo. O acórdão recorrido foi assim ementado:

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL. EXECUÇÃO PROVISÓRIA. DISPENSA DE CAUÇÃO. Na hipótese de despejo por falta de pagamento verifica-se infração contratual, fato que autoriza a dispensa de caução para a execução provisória da sentença que decretou o despejo. (e-STJ fl. 735)

Embargos de declaração: interpostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 473, 475-G, 535, I, II, do CPC; 9º, III e 64 da Lei 8.245/91. Sustenta que: i) o TJ/MG, ao rejeitar os embargos declaratórios, teria deixado de se manifestar acerca de suposta omissão contida no acórdão recorrido; ii) a caução é condição de procedibilidade da execução provisória da sentença que decreta o despejo, consoante o disposto no art. 9º, III, e no *caput* do art. 64 da Lei 8.245/91; iii) na hipótese, não há ausência de pagamento de aluguel, mas dívida relativa ao IPTU do imóvel locado, tendo sido obtido o parcelamento do débito junto à Fazenda Pública municipal; iv) a questão da inexigibilidade de caução na execução do despejo está preclusa.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/MG admitiu o recurso especial (fl.883/884), determinando a subida dos autos ao STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.207.793 - MG (2010/0145815-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : LOJAS RENNER S/A
ADVOGADO : RAQUEL HECK MARIANO DA ROCHA E OUTRO(S)
RECORRIDO : SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES
ADVOGADO : KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO E OUTRO(S)
INTERES. : CNA COMERCIAL LTDA

VOTO

I – Da delimitação da controvérsia

Cinge-se a controvérsia a determinar se: i) é necessário o oferecimento de caução para que se execute provisoriamente sentença que decreta o despejo por falta de pagamento de encargos locatícios, à luz do *caput* do art. 64 da Lei 8.245/91 – com redação anterior à Lei 12.112/2009; ii) é indispensável, quando há parcelamento da dívida tributária, a caução para que se execute despejo por falta de pagamento do IPTU.

II- Da violação do art. 535 do CPC

O acórdão recorrido pronunciou-se de maneira a abordar a discussão de todos os aspectos fundamentais do julgado, dentro dos limites que lhe são impostos por lei. Inexiste, portanto, omissão a ser sanada, tampouco contradição a ser aclarada.

Ressalte-se que a jurisprudência desta Corte é pacífica em considerar que o Tribunal não está obrigado a se pronunciar sobre todos artigos de lei suscitados pelas partes, bastando que aborde aspectos jurídicos suficientes à solução da lide.

Afasta-se, portanto, a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

III- Da fundamentação deficiente. Violação dos arts. 473, 475-G do CPC.

Embora mencione suposta violação dos arts. 473 e 475-G do CPC, a recorrente não demonstrou, em relação aos referidos dispositivos legais, no que consistiria a ofensa à legislação federal.

A simples menção a artigo de lei, sem a exposição lógica, clara e objetiva das razões recursais, não abrem o caminho do recurso especial (Conf. AgRg no Ag 663.548/MS, Terceira Turma, DJ de 10.04.2006).

Incide, por isso, a Súmula 284/STF.

III- Da desnecessidade de caução na execução provisória do despejo por falta de pagamento de encargos locatícios. Violação dos arts. 9º, III e 64 da Lei 8.245/91.

O *caput* do art. 64 da Lei 8.245/91 – com redação anterior à Lei 12.112/2009 – determinava que, salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º da Lei 8.245/91, a execução provisória do despejo dependia de caução.

Portanto, de acordo com o referido texto legal, a caução era dispensada na execução provisória do despejo se o contrato de locação fosse rescindido:

- I. por descumprimento de mútuo acordo (art. 9º, I);
- II. em decorrência infração legal ou contratual (art. 9º, II);
- III. para reparações urgentes determinadas pelo Poder Público (art. 9º, IV).

Observa-se, assim, que a Lei n.º 8.245/91 não incluiu expressamente o inciso III do art. 9º – que trata da extinção da relação locatícia em decorrência



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da falta de pagamento do aluguel e demais encargos – entre as hipóteses de dispensa de caução para a execução provisória.

Contudo, não deve prevalecer uma interpretação literal do art. 64 da lei de locação. O referido dispositivo deve ser interpretado sistematicamente e em consonância com a teleologia do sistema estabelecido pela Lei 8.245/91.

Assim, embora o art. 64 da Lei 8.245/91 não tenha determinado o inciso III do art. 9º da referida lei com hipótese de dispensa de caução, a ausência de pagamento do aluguel e demais encargos pelo locatário constitui infração contratual, estando, pois, acobertada pelo inciso II do art. 9º e, nessa hipótese, dispensa-se a caução para a execução provisória do despejo.

É importante destacar ainda que o inciso III do art. 9º da lei de locação é mera especificação do inciso II do mesmo artigo. O legislador buscou apenas ressaltar a importância do adimplemento, tendo em vista que ele é o fim de toda obrigação. Nesse sentido, manifesta-se Silvio de Salvo Venosa (**Lei do inquilinato comentada** : doutrina e prática. São Paulo : Atlas, 2010, p. 73), afirmando que:

A falta de pagamento por parte do locatário, além de ser infração legal, também é uma infração contratual. Como tem a ver com a própria natureza onerosa do contrato, é a que mais ressalta de importância. Por isso o legislador foi levado a especificá-la, embora possa ser incluída na dicção do inciso anterior.

Dessa forma, a partir de uma leitura sistemático-teleológica da antiga redação do *caput* do art. 64 da Lei 8.245/91, conclui-se que não era necessário, no sistema anterior ao estabelecido pela Lei 12.112/2009, o oferecimento de caução para execução provisória do despejo por falta de pagamento, visto que o inadimplemento é um ilícito contratual.

IV- Do parcelamento da dívida do IPTU. Violação do art. 9º,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

III, da Lei 8.245/91.

A recorrente alega que não pode haver dispensa de caução na hipótese, pois não houve falta de pagamento, mas parcelamento da dívida referente ao IPTU junto ao fisco.

Ocorre que o art. 64 da Lei 8.245/91 estabelece que “salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução”.

Portanto, para que a caução seja dispensada na execução provisória, o único requisito que a lei impõe é que a causa de pedir da ação de despejo seja: a) o descumprimento de mútuo acordo (art. 9º, I); b) a prática de infração legal ou contratual (art. 9º, II); ou c) a necessidade de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público (art. 9º, IV).

No particular, é incontroverso que o despejo funda-se na falta de pagamento, sendo, portanto, dispensável a exigência de caução.

Cumprе ressaltar que o fato de o locatário moroso ter realizado ou não a prestação em atraso é outra questão, ligada à purgação da mora.

Esclareça-se, por fim, que a discussão sobre a existência de purgação da mora pelo parcelamento da dívida tributária não será analisada no presente recurso especial, visto que não houve pedido da recorrente nesse sentido.

Forte nessas razões, nego provimento ao recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0145815-8

PROCESSO ELETRÔNICO

REsp 1.207.793 /
MG

Números Origem: 10024081994428 10024081994428007

PAUTA: 14/04/2011

JULGADO: 14/04/2011

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LOJAS RENNER S/A
ADVOGADO	: RAQUEL HECK MARIANO DA ROCHA E OUTRO(S)
RECORRIDO	: SANTA MARIA COMPANHIA NACIONAL DE APLICAÇÕES
ADVOGADO	: KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO E OUTRO(S)
INTERES.	: CNA COMERCIAL LTDA

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 Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) votaram com a Sra. Ministra Relatora.