



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.676 - CE (2019/0328828-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : MARIA ELENICE CARNEIRO
ADVOGADOS : WILDALBERTO ROBERTO DA SILVA - CE007921
GERARD MAGALHAES LIMA - CE011541
RECORRIDO : OLIVA COSTA TEIXEIRA
ADVOGADO : Leonardo Felix Nunes - CE032966

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. VALIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. AÇÃO RENOVATÓRIA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. DECADÊNCIA. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. 30 (TRINTA) DIAS. PRAZO LEGAL. ART. 74 DA LEI Nº 8.245/1991.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir (i) a validade da representação processual da parte ré e (ii) o prazo para desocupação do imóvel em caso de improcedência do pedido formulado na ação renovatória.

3. A verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso especial acerca do defeito da representação processual do réu exigiria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado na estreita via do apelo especial, consoante a Súmula nº 7/STJ.

4. A ordem judicial despejo é cabível em qualquer hipótese de não renovação do contrato de locação comercial, seja por improcedência do pedido, por desistência do autor ou por carência de ação. Precedentes.

5. Não sendo renovada a locação, o locatário tem o prazo de 30 (trinta) dias para desocupar o imóvel, contado da intimação da ordem de despejo.

6. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 03 de maio de 2022(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.676 - CE (2019/0328828-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : MARIA ELENICE CARNEIRO
ADVOGADOS : WILDALBERTO ROBERTO DA SILVA - CE007921
GERARD MAGALHAES LIMA - CE011541
RECORRIDO : OLIVA COSTA TEIXEIRA
ADVOGADO : Leonardo Felix Nunes - CE032966

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por MARIA ELENICE CARNEIRO, com base no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, assim ementado:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. DECADÊNCIA. DESPEJO PROCEDENTE. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL EM 15 (QUINZE) DIAS EM CUMPRIMENTO AO ARTIGO 63, § 1º, B DA LEI 8.245/91. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

01.- Trata-se de Apelação Cível em face de sentença, proferida pelo d. Juízo da 23ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza que julgou extinta, com resolução do mérito, da Ação Renovatória e determinou o despejo da autora do imóvel objeto da ação.

02.- A extinção do feito ocorreu pela decadência, uma vez que a ação deveria ter sido ajuizada no interregno de 01(um) ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor, ou seja, no penúltimo semestre de vigência, em consonância com o artigo 51, 5º da Lei 8.245/91.

03.- No caso em destaque, o pedido formulado na ação de despejo foi julgado procedente e com fundamento no inciso II, do artigo 9º (prática de infração legal) c/c o artigo 57 ambos da Lei nº 8.245/91, pois conquanto tenha sido notificada para desocupar o imóvel, conforme determinação legal, a locatária permaneceu silente.

04.- Desse modo, correto o prazo de 15 (quinze) dias fixado na sede monocrática, nos precisos moldes do artigo 63, parágrafo 1º, alínea b, da Lei do Inquilinato.

05.- Recurso conhecido e não provido" (fl. 177 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 230-243 e-STJ).

Nas presentes razões (fls. 188-206 e-STJ), a recorrente, além de dissídio jurisprudencial, aponta violação dos arts. 63, § 1º, "b", e 74 da Lei nº 8.245/1991 e 17, 18 e 104 Código de Processo Civil de 2015.

Sustenta que o magistrado, após a improcedência da ação renovatória de contrato de locação comercial, deve conceder o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária do imóvel pelo locatário.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Defende que o prazo de 15 (quinze) dias, previsto no art. 63, § 1º, "b", da Lei nº 8.245/1991, somente é aplicável em caso de procedência da ação de despejo fundada em ausência de pagamento dos aluguéis ou da prática de infração legal ou contratual.

Aduz que o procurador da parte ré - ora recorrida - não tem poderes para representá-la nos autos da ação renovatória. Acrescenta que *"o advogado subscritor da contestação atuou no processo em nome da parte Ré, ora Recorrida, porém agiu exclusivamente em nome do Sr. Carlos Mandacarú, que, frise-se, não tem interesse jurídico, nem tampou legitimidade na causa"* (fl. 203 e-STJ).

Pondera que todas as postulações da ré devem ser consideradas como inexistentes a partir da contestação, impondo-se a decretação da nulidade do processo a partir da citação, com a aplicação das penalidades da confissão e da revelia.

Sem as contrarrazões, a Vice-Presidência do Tribunal de origem admitiu parcialmente o processamento do apelo especial (fls. 259-262 e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.676 - CE (2019/0328828-7)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. VALIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. AÇÃO RENOVATÓRIA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. DECADÊNCIA. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. 30 (TRINTA) DIAS. PRAZO LEGAL. ART. 74 DA LEI Nº 8.245/1991.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir (i) a validade da representação processual da parte ré e (ii) o prazo para desocupação do imóvel em caso de improcedência do pedido formulado na ação renovatória.

3. A verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso especial acerca do defeito da representação processual do réu exigiria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado na estreita via do apelo especial, consoante a Súmula nº 7/STJ.

4. A ordem judicial despejo é cabível em qualquer hipótese de não renovação do contrato de locação comercial, seja por improcedência do pedido, por desistência do autor ou por carência de ação. Precedentes.

5. Não sendo renovada a locação, o locatário tem o prazo de 30 (trinta) dias para desocupar o imóvel, contado da intimação da ordem de despejo.

6. Recurso especial parcialmente provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação merece prosperar em parte.

Cinge-se a controvérsia a definir (i) a validade da representação processual da parte ré e (ii) o prazo para desocupação do imóvel em caso de improcedência do pedido formulado na ação renovatória.

1. Da síntese da controvérsia



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Na origem, Maria Elenice Carneiro (ora recorrente) ajuizou ação contra Oliva Costa Teixeira (ora recorrida) postulando a renovação do contrato de locação comercial (fls. 1-8 e-STJ).

O magistrado de piso reconheceu a decadência e determinou a desocupação do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de ser realizada compulsoriamente, independentemente de ressarcimento das benfeitorias (fls. 71-73 e 128-129 e-STJ).

Irresignada, a ora recorrente interpôs apelação, que não foi provida pelo Tribunal de origem, conforme se extrai do trecho a seguir transcrito:

"(...)

Cuida-se de ação renovatória de aluguel ajuizada pelo ré apelante, em desfavor da locadora.

É certo que a ação renovatória depende visceralmente do preenchimento dos requisitos inseridos no artigo 51 da Lei do Inquilinato.

A extinção do feito ocorreu pela decadência, uma vez que a ação deveria ter sido ajuizada no interregno de 01 (um) ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor, ou seja, no penúltimo semestre de vigência, em consonância com o artigo 51, § 5º da Lei 8.245/91.

Desse modo, inviável o acolhimento do pleito renovatório deduzido pela locatária.

Postula a inquilina-recorrente o elastério do prazo para a desocupação do imóvel de quinze dias, como fixado na r. sentença, para seis meses.

(...) No caso em destaque, o pedido formulado na ação de despejo foi julgado procedente e com fundamento no inciso II, do artigo 9º (prática de infração legal) c/c o artigo 57 ambos da Lei nº 8.245/91, pois conquanto tenha sido notificada para desocupar o imóvel, conforme determinação legal, a locatária permaneceu silente.

Desse modo, correto o prazo de 15 (quinze) dias fixado na sede monocrática, nos precisos moldes do artigo 63, parágrafo 1º, alínea b, da Lei do Inquilinato" (fls. 180-182 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 230-243 e-STJ).

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise do presente apelo.

2. Da validade da representação processual

A recorrente defende que o procurador da parte ré - ora recorrida - não tem poderes para representá-la nos autos da ação renovatória, motivo pelo qual deve ser decretada a nulidade do processo a partir a citação, com a aplicação das penalidades da confissão e da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

revelia.

Nesse aspecto, o acórdão recorrido assim dispôs:

"AUSÊNCIA DE PROCURAÇÃO VÁLIDA DO SUBSCRITOR DA CONTESTAÇÃO

Não merece prosperar esta irresignação, uma vez que a petição foi assinada digitalmente pelo causídico Dácio Peres da Silva, cuja procuração repousa às fls. 47, tendo sido nomeado pelo procurador da Locatária, conforme documento de fls.48/49" (fls. 183-184 e-STJ).

Com efeito, a verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso especial exigiria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado na estreita via do apelo especial, consoante dispõe a Súmula nº 7/STJ.

Assim, não cabe a esta Corte Superior reexaminar as premissas de fato que levaram o tribunal de origem a tal conclusão, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete amplo juízo de cognição da lide.

3. Do prazo de desocupação do imóvel

A recorrente sustenta que após a improcedência da ação renovatória de contrato de locação comercial o magistrado deve conceder o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária do imóvel pelo locatário.

A jurisprudência desta Corte assentou que o despejo é cabível em qualquer hipótese de não renovação do contrato de locação, seja por improcedência do pedido, por desistência do autor ou por carência de ação (REsp 1.003.816/MG, Rel. Ministro Og Fernandes, Sexta Turma, julgado em 9/8/2011, DJe 29/8/2011).

Nesse mesmo sentido:

"RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. IMÓVEL. RENÚNCIA. PRETENSÃO RENOVATÓRIA. POSSIBILIDADE. PRAZO. TRÂNSITO EM JULGADO. PRETENSÃO. EXAURIMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. PEDIDO. IMPROCEDÊNCIA. DESPEJO. ALUGUÉIS. MANUTENÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se, no presente caso, é possível a renúncia ao direito sobre o qual se funda ação quando formulado após decorrido o prazo pretendido de renovação do contrato de locação comercial.

3. A renúncia é ato unilateral, no qual o autor dispõe da pretensão de direito material deduzida em Juízo, podendo ser apresentada até o trânsito em julgado da demanda. Precedentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Não procede o argumento acerca da impossibilidade do acolhimento do pedido de renúncia formulado pelo autor, haja vista que não houve o esgotamento da pretensão renovatória.

5. A improcedência da pretensão renovatória fundada no desatendimento dos requisitos legais implica na expedição de mandado de despejo, além da possibilidade de cobrança dos aluguéis não quitados.

6. Na hipótese, o pedido de renúncia à pretensão renovatória de locação comercial merece ser deferido, devendo, todavia, permanecer a ordem de despejo e a determinação do pagamento dos aluguéis até a efetiva devolução do imóvel.

7. Recurso especial parcialmente provido"".

(REsp 1.707.365/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/11/2018, DJe 06/12/2018 - grifou-se)

Na hipótese, a partir do reconhecimento da decadência do direito de pleitear a renovação do contrato de locação (art. 51, § 5º, da Lei nº 8.245/1991), o magistrado de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, sendo cabível, como consectário legal, a expedição da ordem judicial de desocupação do imóvel.

Acerca do ponto central da controvérsia, o Tribunal de origem reconheceu a incidência do art. 63, § 1º, "b", c/c o art. 9º, II, ambos da Lei nº 8.245/1991, dando prazo de 15 (quinze) dias ao locatário para deixar voluntariamente o imóvel. Eis, por oportuno, a transcrição dos artigos:

"(...)

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

§ 1º O prazo será de quinze dias se: (...)

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)" (grifou-se).

"Art. 9º A locação também poderá ser desfeita: (...)

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual" (grifou-se);

Ocorre que o art. 63 da Lei Inquilinato trata especificamente da ação de despejo proposta pelo locador contra o locatário, com o intuito de pôr fim ao contrato e reaver a posse direta do imóvel. É o que se observa da redação do dispositivo legal e da sua posição topográfica na referida lei: Capítulo II do Título II.

Eis, nesse sentido, a seguinte lição doutrinária:

"(...)

Nesta Lei, todos os prazos a serem concedidos no decreto do despejo constam deste artigo. A regra geral, estabelecida no caput, é que a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desocupação voluntária deve ocorrer em trinta dias. Diz a lei que o juiz deve fixar esse prazo, fazendo-o na sentença, não ocorrendo as exceções do artigo, não tendo discricionariedade nessa questão. Deve o locatário ser intimado pessoalmente para a execução da sentença, iniciando-se daí a contagem do trintídio" (VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática - 15ª ed. São Paulo: Atlas, 2020 - grifou-se).

Além disso, não se analisou nos autos *"a prática de infração legal ou contratual"* por parte do locatário que resultasse na aplicação do art. 9º, II, da Lei nº 8.245/1991. Isso porque o processo foi extinto prematuramente devido ao reconhecimento da decadência, pois a autora não observou o prazo previsto no art. 51, § 5º, da mencionada lei: *"Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor"*.

Desse modo, é nítido que não se pode utilizar o art. 63, *caput* ou o § 1º, da Lei do Inquilinato como fundamento para a definição do prazo de entrega do imóvel pelo locatário. Como destacado anteriormente, não se trata aqui de ação de despejo ajuizada pelo locador, mas de ação renovatória julgada improcedente.

Por outro lado, a redação originária do art. 74 da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações de Imóveis Urbanos) estabelecia que *"Não sendo renovada a locação, o juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação"*.

Com o advento da Lei nº 11.112/2009, o referido dispositivo passou a ter a seguinte redação: *"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"* (grifou-se).

Assim, há regramento específico na Lei do Inquilinato para o caso de o pedido formulado na ação renovatória ser rejeitado pelo juízo. Nessa hipótese, o prazo para desocupação voluntária será de 30 (trinta) dias, havendo, por conseguinte, a necessidade de intimação da locatária por meio de mandado de despejo.

A propósito:

"CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DA LOCATÁRIA POR MANDADO DE DESPEJO PARA A CONTAGEM DO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS A FIM DE DESOCUPAR O IMÓVEL. NULIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESSA CORTE. RECURSO ESPECIAL DA PARTE AD VERSA PARCIALMENTE PROVIDO. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, COM APLICAÇÃO DE MULTA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, é indispensável a notificação pessoal da locatária por meio de mandado de despejo, no qual conste o prazo de 30 dias disposto no art. 74 da Lei 8.245/91, para que proceda à desocupação do imóvel em execução provisória de sentença que julgou improcedente ação renovatória. Precedente.

2. Agravo regimental a que se nega provimento, com aplicação de multa".

(AgRg nos EDcl no AREsp 389.671/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2014, DJe 3/6/2014 - grifou-se)

Eis, por oportuno, o magistério de Silvio de Salvo Venosa:

"(...)

A modificação introduzida pela Lei nº 12.112/2009, reduzindo o prazo de desocupação para trinta dias, é importante e há muito vinha sendo reclamada pelos locadores desses imóveis não residenciais. Geralmente, as ações renovatórias já são por si sós demoradas, não se justificando mais o prazo de seis meses de permanência do locatário no imóvel. A essa altura da desocupação, o inquilino teve tempo de sobra para tratar de sua mudança" VENOSA, Silvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática - 15ª ed. São Paulo: Atlas, 2020 - grifou-se)

Nesse contexto, não se confunde a ordem de desocupação voluntária (ou de despejo) como consequência legal do indeferimento do pedido renovatório, com a a própria ação de despejo. De fato, ambas geram a retomada do imóvel por parte do locador, mas recebem tratamento em dispositivos distintos pela Lei nº 8.245/1991. Ao primeiro, aplica-se o art. 63, ao segundo, o art. 74.

Diante de tais fundamentos, a partir da improcedência da ação renovatória, caberia ao magistrado observar o disposto no art. 74 da Lei nº 8.245/1991 e determinar a desocupação voluntária do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, e não em 15 (quinze) dias.

4. Do dispositivo

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para fixar o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária do imóvel, contado da intimação da ordem de desocupação voluntária.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0328828-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.846.676 / CE

Números Origem: 0173869-66.2017.8.06.0001 09117391220148060001 1738696620178060001
9117391220148060001

PAUTA: 03/05/2022

JULGADO: 03/05/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA ELENICE CARNEIRO
ADVOGADOS : WILDALBERTO ROBERTO DA SILVA - CE007921
GERARD MAGALHAES LIMA - CE011541
RECORRIDO : OLIVA COSTA TEIXEIRA
ADVOGADO : Leonardo Felix Nunes - CE032966

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 Terceira Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Nancy Andrigli e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.