

PRESTAÇÃO DE CONTAS

LOJAS DE "SHOPPING CENTER"

Recurso	REsp 64.861/
Tribunal	STJ
Relator	RELATÓRIO EXMO
Julgado em	17/11/1997

LOCAÇÃO — AÇÃO RENOVATÓRIA - EXTINÇÃO DO PROCESSO - CONTINUIDADE DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL - ALUGUEL FIXADO PARA PERÍODO CHAMADO DA GRAÇA - CABIMENTO

EMENTA

ACÓRDÃO: EMENTA OFICIAL: Locação. Ação renovatória. Extinção do processo. Continuidade da ocupação do imóvel. Aluguel fixado para o período chamado da graça. Cabimento. É inteiramente justificada a fixação do aluguel durante o período de ocupação do imóvel, vez que o aluguel não decorre necessariamente da locação, representando a contraprestação pelo uso da coisa alheia, pelo que se o locatário continua a usar o imóvel, mesmo depois de expirar o prazo do contrato não renovado, deve pagar o aluguel justo, de mercado, para que não se configure o seu enriquecimento sem causa. Recurso conhecido, mas desprovido. Rec. Esp. 327.022 - RJ (2001/0060568-5) - Rel.: Min. José Arnaldo da Fonseca - Recte.: Vasquez Rivera Ltda - Adv.: Paulo Fontenelle e outros - Recdo.: José Nicacio Garcia Filho - Adv.: Nelson Edson Lavra Moco e outro - Sust.Oral em 02/10/01: Paulo Fontenelle (p/ recte) e Gerson Nicácio Garcia (p/ recdo) - J. em 04/10/2001 - DJ 04/02/2002 - 5ª T. - STJ. Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da 5ª TURMA do STJ, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso, mas lhe negar provimento. Os Srs. Mins. Félix Fischer, Gilson Dipp e Jorge Scartezzini votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Min. Edson Vidigal. Brasília(DF), 04 de outubro de 2001 (data do julgamento). MINISTRO FÉLIX FISCHER, Presidente MINISTRO JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, Relator. RELATÓRIO EXMO. SR. MIN. JOSÉ ARNALDO DA FONSECA (Relator): - Trata-se de recurso especial sob a alínea «c» contra aresto da 11ª Câmara Cível do TJ/RJ, assim sumariado (fls. 359): «LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA RELATIVA A PERÍODO ANTERIOR, COM PRETENSÃO NEGADA. EXTINÇÃO DO PROCESSO POR AUSÊNCIA DE INTERESSE NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALUGUERES RELATIVOS AO PERÍODO EXTRAVAGANTE À RELAÇÃO CONTRATUAL. HONORÁRIOS FIXADOS EM SALÁRIOS MÍNIMOS. (...) É inteiramente justificada a fixação do aluguel durante o período de ocupação do imóvel, vez que o aluguel não decorre necessariamente da locação, representando a contraprestação pelo uso da coisa alheia, pelo que se o locatário continua a usar o imóvel, mesmo depois de expirar o prazo do contrato não renovado, deve pagar o aluguel justo, de mercado, para que não se configure o seu enriquecimento sem causa.» Sustenta a irresignação infringência ao art. 72, § 4º, da Lei 8.245/91, eis que o aluguel provisório é arbitrado para o caso de renovação do contrato, descabendo para o chamado período da graça, o último do contrato encerrado, dado que se não renovou e restou julgado extinto o processo. Contra-razões de fls. 381/386. Admissão às fls. 388/89. É o relatório. VOTO EXMO. SR. MIN. JOSÉ ARNALDO DA FONSECA (Relator): - Valem, por corretas, as judiciosas considerações do il. relator, Des. José Carlos de Figueiredo, às fls. 362/364: «Não constitui superfluidade repisar o entendimento do Professor e Desembargador Sylvio Capanema de Souza, a respeito desses alugueres, quando preleciona «verbis»: «Uma questão importante a enfrentar diz respeito ao valor do aluguel a ser pago pelo locatário, não renovada a locação e durante o prazo fixado na sentença, para a desocupação do imóvel.» Alguns entendem que, não havendo novo contrato, não se pode, também, falar em novo aluguel, devendo prevalecer o anterior, pactuado no contrato

não renovado, com as correções ali previstas. Não partilhamos do mesmo pensamento, porque o aluguel não decorre, necessariamente, de locação, representando a contraprestação pelo uso de coisa alheia. E a locação não é a única forma de uso. Logo, se o locatário continua a usar o imóvel, mesmo depois de expirado o prazo do contrato não renovado, terá de pagar aluguel justo, de mercado, para que não se configure o seu enriquecimento sem causa. O aluguel de mercado será devido não em razão da existência de uma locação, que não se renovou, e sim em decorrência da utilização da coisa alheia. Além do mais, durante o prazo de desocupação o locatário continuou exercendo sua atividade, dela tirando proveito econômico, pelo que deve remunerar a utilização da coisa, de acordo com a realidade do mercado. A manutenção do aluguel anterior, obviamente defasado, incentivará o locatário a se valer de expedientes protelatórios para retardar a devolução do imóvel.» («In» «Da Locação do Imóvel Urbano - Direito e Processo», Edição Revista Forense, 1ª edição, 1999, pág. 635). Com a necessária clareza, a forte e