

# CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

## PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STJ

### MORTE DO LOCADOR — INADIMPLÊNCIA DO LOCATÁRIO - AJUIZAMENTO PELO HERDEIRO - CABIMENTO

#### RESUMO

- Narram os autos que L.A.S., na condição de herdeiro do falecido proprietário/locador do imóvel objeto do contrato de locação firmado com os réus J.A.O. e OUTROS, ajuizou em desfavor desta ação revisional de aluguel e ação de despejo. - Em primeira instância, foram julgados procedentes os pedidos formulados pelos autores, para declarar rescindida a locação e fixar em R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) o valor do aluguel mensal, retroativamente à data da citação (21/3/97), até a data da entrega das chaves do imóvel. - O Tribunal de origem, por sua vez, firmou o entendimento de que seria incontroversa a existência de um contrato de locação anteriormente celebrado pelos recorridos com o Sr. C.C.S., assim como a inadimplência daqueles no pagamento dos aluguéis devidos. - "Verbis (fl.): "A análise da matéria submetida a desate evidencia que é inconteste o fato de ter o Apelante deixado de pagar os aluguéis convencionados, a princípio, alegando porque o locador o dispensara de tanto, à vista do custo das reformas efetuadas no prédio locado. Atente-se, entretanto, para que, em tal circunstância, não se pode considerar inexistente a locação, uma vez que a dispensa do pagamento de aluguéis se entende como uma compensação de despesas, não se vislumbrando, então, qualquer intenção, por parte do locador, em transferir a propriedade do imóvel para o locatário, nem este assim também considerou. ... E ainda (fl.): Tenha-se em conta que, dentre as obrigações básicas do locatário, está a de pagar, no prazo, o aluguel do imóvel locado sem o que inexistiria locação. É de se considerar que o ora Apelante permaneceu no prédio questionado, durante, no mínimo, 12 anos sem pagar aluguéis sem que ninguém os reclamasse ...." - Diante das circunstâncias fáticas delineadas no acórdão recorrido, a Turma Julgadora firmou a compreensão no sentido de que teria restado descaracterizada a primitiva locação, motivo pelo qual não mais seriam cabíveis a ação revisional e a de despejo. - Verifica-se, destarte, que não há falar em violação ao art. 535, I, do CPC, haja vista que o Tribunal de origem pronunciou-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos, assentando-se em fundamentos suficientes para embasar a decisão, não se podendo confundir a decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. - Quanto ao mérito, contudo, procede a irresignação do recorrente. - Com efeito, restando incontroverso que a propriedade do imóvel objeto da demanda pertence ao ora recorrente, sucessor do antigo proprietário e locador, e, ainda, que a posse exercida pelos recorridos tem origem no contrato de locação por eles firmado com o antigo locador, é perfeitamente cabível o ajuizamento da ação de despejo, em face do disposto no art. 5º, caput, da Lei 8.245/91, "verbis": "Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel." - Ressalta-se que, diante da existência de um contrato em que os recorridos obrigaram-se não-só a pagar os aluguéis devidos como, ainda, a restituir o imóvel ao fim da locação, o fato de terem permanecido inadimplentes por período superior a 12 (doze) anos não tem o condão de descaracterizar a relação jurídica mantida com o locador, ora recorrente. Isso porque, do contrário, estaria-se a reconhecer que o descumprimento das referidas obrigações, previsto no art. 23, I e III, da Lei 8.245/91 (art. 19, I e IV, da Lei 6.649/79), favoreceria os próprios devedores, o que é inadmissível. - Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido e restabelecer os efeitos da sentença. - É o voto. Ac. de 16-04-2009 DJ de 18-05-2009 (Reg. nº 2007/0272004-5) Arquivo do EMFOR, STJ/N 7436

**EMENTA**

Restando incontroverso que os recorridos encontram-se na posse do imóvel por força de contrato de locação celebrado com o falecido proprietário, sucedido pelo autor na condição de herdeiro, o fato de terem permanecido inadimplentes por período superior a 12 (doze) anos não descaracteriza a relação locatícia.