

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Tribunal

STF

### DESISTÊNCIA DA AÇÃO — QUANDO DEVE O JUIZ SENTENCIAR O FEITO

#### RESUMO

- Temos que a melhor razão está com a apelante. Não houve nenhum acordo entre as partes a fim de que a locação fosse encerrada e com a desistência da ação, recebesse a autora quitação plena pelos aluguéis devidos após o término do contrato até a efetiva entrega das chaves. - O que está provado é que, depois de mover a ação até seu final, procrastinada por muitos meses a entrega do imóvel, decidiu a empresa autora entregar as chaves do mesmo e desistir da ação. - Não caberia a homologação da desistência nos moldes em que feita. - É claro que desistir é um direito do autor. Não implica ele, no entanto, em ver-se desobrigado ao pagamento de aluguel atualizado. - Segundo o CPC, art. 267, parágrafo 4º, o autor não poderá, sem o consentimento do réu, desistir da ação, sendo que o processo será extinto com julgamento de mérito quando o autor renunciar ao direito sobre que se funda a ação (art. 269 do mesmo estatuto). - É claro que a hipótese dos autos em características próprias e a ação está fundada no Dec. 24.150. - Este, no entanto, em seu art. 16, consagra julgamento cumulativo, segundo o direito e equidade, tendo em vista as circunstâncias especiais de cada caso concreto. Por outro lado, não trata da questão em foco e dispõe expressamente em seu art. 33 que "a matéria não prevista por esta lei se regulara pela legislação geral substantiva ou processual". - Ora, declarada improcedente, a ação renovatória, é entendimento pacífico da jurisprudência, inclusive do STF, que o locatário deva pagar o aluguel fixado pela perícia para a hipótese de renovação, a partir do término da locação até a efetiva desocupação do imóvel. - O que se dizer então da hipótese sub judice em que o pedido renovatório não foi contestado se não quanto ao valor do aluguel ofertado e em que a final, desistiu o autor do pedido? - Estaria menos responsável por tal pagamento aquele que permaneceu ocupando o imóvel e que desistiu de uma decisão de mérito judicial se desocupar o imóvel e desistir da ação na fase da sentença? - Haveria que se permitir o enriquecimento ilícito do locatário que desistisse da ação, permanecendo embora no imóvel durante meses após o vencimento do contrato? - A resposta a nos parece obviamente negativa. - Abordando a hipótese, dizem J. NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO, em sua conhecida obra Ação Renovatória e Ação Revisional de Aluguel, 7ª 3 ed., pág. 276: "Desistência da ação. Ao conhecer o valor do aluguel arbitrado, e sentindo não estar em condições de suportá-lo, pode o locatário desistir da ação renovatória. Neste caso, cabe ao juiz indeferir a renovatória, fixar prazo para a desocupação do prédio, condenando o locatário ao pagamento do aluguel arbitrado até o dia da restituição das chaves. Essa orientação coaduna-se com o entendimento segundo o qual tem o locador direito de receber renda atualizada desde o escoamento do prazo contratual até a devolução do prédio, quando a ação é julgada improcedente. Tratando-se de situações análogas, é perfeitamente razoável a solução que preconizamos." - Por último ressalte-se que, no caso concreto, o autor quis continuar no prédio e renovar a locação, com o que concordou o locador, discutindo-se nos autos apenas o montante do valor locatício. - Assim permanecendo as partes até final, inclusive com realização de toda a prova pericial, o que garantiu uma pacífica ocupação do imóvel de 1-7-1989 a 25-6-1990, constituiria enriquecimento ilícito injustificável permitir-se que com o expediente utilizado se garantisse o locatário o pagamento dos alugueres defasados, com base em contrato vencido. - Por todo o exposto, dou provimento ao apelo, para anular o despacho homologatório da desistência e determinar que, após a manifestação das partes, seja o feito sentenciado com vistas não só ao abordado no despacho anulado mas também relativamente à fixação do novo aluguel a ser pago durante o período de ocupação. Ac. de 07-07-1992 Revista dos Tribunais - Março de 1993 - Vol. 689 - Pág. 176 EMFOR 537

**EMENTA**

Desistindo o autor da ação renovatória em curso deve o juiz prazo para a desocupação do prédio, condenando o locatário ao pagamento do aluguel arbitrado a partir do término da locação até o dia da efetiva entrega do imóvel, pois constituiria enriquecimento ilícito injustificável permitir-se o pagamento de aluguéis defasados com base em contrato vencido.

**NOTA DA REDAÇÃO**

Revista dos Tribunais