

MANDADO DE SEGURANÇA

CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO

Recurso REsp 30.012/
Relator Edson Vidigal

**CARÊNCIA — LOCATÁRIO QUE NÃO PAGOU SEGURO CONTRA INCÊNDIO -
DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL****RESUMO**

- ... a controvérsia gravita em torno de se saber se o descumprimento de cláusula contratual, in casu, a que obriga o inquilino a segurar o imóvel contra incêndio, leva ao juízo de carência da ação renovatória ou de sua improcedência. - O inconformismo merece prosperar. A matéria versada no presente apelo especial encontra esteio no âmbito desta Eg. Corte, que pacificou entendimento no sentido de que carece do direito de propor a renovatória de locação, o inquilino que não comprova, com antecedência, a feitura de seguro contra incêndio, acertada em pretérita cláusula contratual. - A propósito, citem-se os julgados proferidos no REsp 30.012/RJ e REsp 39.414/RJ, publicados no DJ de 15.03.93 e 18.11.96, respectivamente, nos quais esta Colenda Quinta Turma se firmou em sentido diametralmente oposto ao v. decisum recorrido, in verbis: "Renovatória de locação. Obrigação contratual de o inquilino manter o imóvel segurado contra sinistro. Decreto 24.150/34, art. 5º, b. Descumprimento. Carência da ação. Impõe-se a carência da ação renovatória se não apresentada a prova da feitura de seguro contra riscos de incêndio, durante todo o tempo de locação. Desnecessidade de o locador notificar a locatária para constituí-la em mora. Recurso não conhecido." (Rel. Min. Edson Vidigal) "Renovatória de locação. Seguro contra riscos de incêndio. Falta. Carência da ação. O locatário que não comprova a realização de seguro contra riscos de incêndio, acertada em cláusula contratual, carece do direito à renovação, sendo prescindível, no caso, a sua notificação pelo locador. Recurso não conhecido." (Rel. Min. José Arnaldo) - De fato, constitui em preliminar de conhecimento para a propositura de renovatória de locação, o exato cumprimento do contrato de locação em curso, por parte do inquilino, e o descumprimento de qualquer uma de suas cláusulas, "in casu", o seguro contra sinistro, importa a carência da ação, exigindo-se a extinção do processo, sem julgamento de mérito, como acertadamente decidiu o ilustre magistrado de primeiro grau. - Com estas considerações, conheço do recurso e dou-lhe provimento, para restabelecer a r. decisão monocrática. - É como voto. Ac. de 10-03-1998 DJ de 13-04-1998 (Registro nº 95.0012361-4) Revista do Superior Tribunal de Justiça, julho de 1998, vol. 107, pág. 362 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 2001. Ano LIII. Nº 626

EMENTA

A comprovação do integral cumprimento do contrato de locação em curso constitui condição "sine qua non" para a propositura de renovatória de locação, e o inquilino que descumpre qualquer uma de suas cláusulas, notadamente a que prevê seguro contra incêndio, carece do direito de propô-la, impondo-se a extinção do processo, sem julgamento de mérito.