



Contrato de locação não tem força executiva para ser protestado

A 5ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou recurso em Mandado de Segurança interposto pela Selal Negócios e Participações Ltda., que pretendia a anulação de ato que determinou o cancelamento do protesto de débito originário de locação predial urbana. A maioria dos ministros do colegiado entendeu não haver as delimitações da certeza, liquidez e exigibilidade imprescindíveis no contrato para que ele fosse sujeito a protesto.

A Selal interpôs Mandado de Segurança contra ato do corregedor-geral de Justiça do Estado de São Paulo, que tornou sem efeito permissão concedida para protesto de contratos de locação aos tabeliães de Protestos de Letras e Títulos da comarca da capital, inclusive determinando o cancelamento daqueles que foram lavrados durante a vigência da citada permissão — hipótese do caso em julgamento.

O Tribunal de Justiça de São Paulo negou a segurança por reconhecer a inexistência de direito líquido e certo e por entender que o contrato de locação não tem, por si só, força executiva para ser objeto de protesto. “Desde que expressamente não ficou estabelecido que o contrato de locação de imóvel deveria ser considerado título executivo extrajudicial hábil a ser protestado, não se pode dizer que o ato praticado violou direito da impetrante, sendo que foi dada interpretação viável ao assunto. Por via de consequência, não se enxerga direito líquido e certo a ser amparado pelo *mandamus*”, afirmou o TJ-SP.

No STJ, a Selal argumentou que a Lei 9.492/1997 e a Lei Estadual 10.710/2000 possibilitaram considerar o contrato de locação “outro documento de dívida” e, por consequência, sujeito a protesto.

Segundo a ministra Laurita Vaz, relatora do recurso, o STJ “possui jurisprudência remansosa no sentido de atribuir ao contrato de locação a natureza de título executivo extrajudicial”.

Ela disse que a melhor interpretação a ser adotada no caso em debate é aquela segundo a qual o legislador, quando estendeu, para além dos títulos cambiários, a possibilidade de protesto de outros documentos de dívida, “teve a intenção de fazê-lo também para abarcar os títulos executivos judiciais e extrajudiciais”, inclusive o contrato de locação. O desembargador convocado Adilson Vieira Macabu pediu vista.

Ao apresentar seu voto, ele divergiu da relatora. Segundo Macabu, é evidente que o contrato de locação de imóvel apresentado, “embora possa ser considerado título com o atributo da certeza, em decorrência da determinação cogente da norma legal, bem como demonstrar ser extensível sua condição de exigibilidade pela presunção de que houve o vencimento da dívida, seguramente não se reveste do atributo da liquidez, restando, assim, inviável a possibilidade de sujeitar-se ao instituto do protesto, como pedido pelo credor”.

“Com efeito, é possível o protesto de título extrajudicial, embora não de qualquer título, porquanto há a necessidade da liquidez e certeza da dívida, o que não se alcança em contrato de locação”, afirmou o desembargador convocado.



Os demais ministros do colegiado seguiram o entendimento do desembargador, que lavrará o acórdão.
Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.

RMS 17400

Date Created

08/11/2011