

Ezequiel Frandoloso: Não pagar aluguel provisório é descumprir contrato

O contrato de locação é um negócio jurídico pelo qual o locador, o proprietário do imóvel, entrega ao locatário o imóvel para uso e gozo mediante o pagamento de aluguel (contraprestação).

No decorrer do contrato, as partes podem, tanto o locador como o locatário, após três anos de vigência do negócio, pedir a revisão do contrato para adequar o aluguel ao valor de mercado, na forma do artigo 19 da Lei nº 8.245/1991. Pode o locatário, também, dentro do período de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, antes do término do contrato, ingressar com ação renovatória de locação em caso de haver resistência por parte do locador para a renovação do contrato de forma amigável, sob pena de restar fulminado o seu direito à renovação (parágrafo 5 do artigo 51 da Lei nº 8.245/1991).

Tanto para as ações revisionais como para as ações renovatórias de aluguel existe a previsão legal de fixação de aluguel provisório. Nas ações revisionais, pouco importando se a ação foi intentada pelo locador ou pelo locatário do imóvel, deve o juiz fixá-lo nos termos do artigo 68 da Lei nº 8.245/1991. O aluguel provisório, nas revisionais, é devido desde a citação da parte no processo e não poderá ser superior a 80% do pedido inicial no caso de ser formulado pelo locador, assim como não poderá ser inferior a 80% do aluguel vigente no caso do pleito ser do locatário.

Já nas ações renovatórias, o aluguel provisório é admitido apenas quando pleiteado pelo locador, o proprietário do imóvel, sendo de caráter subjetivo, dependendo, portanto, da faculdade do juiz. Nesta situação, o pedido do aluguel provisório é admitido no prazo que o locador possui para contestar a renovatória e não será superior a 80% do pedido, sendo o aluguel provisório devido a partir do primeiro mês do contrato a ser renovado, conforme estabelece o parágrafo 4º do artigo 72 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991).

Porém, sempre que é fixado o aluguel provisório pelo juiz, permanece uma dúvida que atormenta o locatário: o não pagamento do aluguel provisório é motivo para a rescisão do contrato de locação e o consequente despejo do imóvel? A resposta é positiva. Resta saber a partir de quando o aluguel provisório é considerado exigível e capaz de ensejar a sua execução.

Para as ações revisionais, o artigo 69 da Lei nº 8.245/1991 é claro ao dispor que as “diferenças” devidas durante a ação revisional, descontados os aluguéis provisórios “satisfeitos”, serão exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel, não restando dúvida de que a “diferença” somente pode ser exigida a partir do trânsito em julgado da sentença que o fixar. Ressalte-se que isso não impede que o credor execute o aluguel provisório desde logo ou, abrindo mão de executar o provisório, execute a sentença que fixar o aluguel definitivo, uma vez que ela não se suspende em caso de interposição de recurso (inciso V do artigo 58 da Lei nº 8.245/1991), restando ao credor, ao final do trâmite processual e no mesmo processo (após o trânsito em julgado), executar apenas a diferença entre o valor fixado a título de aluguel provisório e os valores pagos no decorrer da ação.

No caso das renovatórias, a Lei do Inquilinato é omissa quanto ao termo inicial para a exigibilidade da

diferença do aluguel provisório pago e o valor definitivo fixado em sentença. O que se vê é que o artigo 69 da Lei de Locação dispõe que, para as ações revisionais, a “diferença” do aluguel provisório e do valor fixado em sentença é devida a partir do trânsito em julgado, ou seja, somente após a exaustão dos recursos contra a decisão que o fixar é que poderá a diferença ser exigida pela parte credora desde a citação do Réu, porém o aluguel provisório é devido desde a fixação (STJ, 5ª Turma, Rel. Ministro Jorge Mussi. Agravo em recurso especial nº. 986550/PR, Publicado em 19.12.2008). 2 "O presente trabalho não representa necessariamente a opinião do Escritório, servindo apenas de base para debate entre os estudiosos da matéria. Todos os direitos reservados."

Mas, e com relação às renovatórias?

Como a lei é omissa nesse sentido, bem como considerando que o parágrafo 4º do artigo 72 da Lei de Locação dispõe que o aluguel provisório vigora a partir do primeiro mês do prazo do contrato a renovar, e ainda considerando que não há efeito suspensivo em recurso interposto contra a sentença em demanda desta natureza (inciso V do artigo 58 da Lei nº. 8.245/1991), a recomendação é que o locatário, nos casos de fixação de aluguel provisório na renovatória de locação, pague imediatamente o aluguel prévio e eventual diferença em relação ao valor que vinha pagando.

Nunca é tarde lembrar que o não pagamento do aluguel provisório pode acarretar o descumprimento contratual, conforme tem sido o entendimento do Tribunal de São Paulo (TJ-SP. 32ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº. 0479719-20.2010.8.26.0000. Julgado em 20.9.2012), uma vez que a provisoriedade do locatício não lhe retira a exigibilidade, sendo ele devido enquanto não modificado. Dessa forma, obriga a parte ao pagamento e permite o ajuizamento de ação de rescisão contratual cumulada com despejo com fundamento no artigo 62 da Lei do Inquilinato.

Deve ser lembrado, no entanto, que a ação de despejo para pleitear a rescisão contratual tendo por objeto único e exclusivo a falta de pagamento do aluguel provisório deve ser usada com a devida cautela, uma vez que, se ela for intentada na pendência de julgamento de ação renovatória, somente será apreciada após o trâmite desta ação em razão de que é flagrante a prejudicialidade e o Judiciário tem entendido pela conexão das ações (julgamento em conjunto).

Por outro lado, se a ação de despejo for intentada na pendência de ação revisional, não caberia a conexão das ações, assim como tem entendido a Doutrina e a Jurisprudência. Porém, o instrumento processual (a ação de despejo) deve ser usado com a devida prudência, uma vez que se a ação revisional vier a ser julgada improcedente e o despejo do locatário já tiver sido decretado – o que não imaginamos que aconteça em razão dos princípios constitucionais da segurança jurídica e da preservação da empresa (em caso de contrato de aluguel comercial) -, estaria o Judiciário aplicando uma medida drástica, inclusive afastando a possibilidade de reverter a medida de despejo, o que certamente implicaria em prejuízos para ambas as partes, tanto pelo aspecto do próprio negócio como também pelas custas e honorários de sucumbência.

É recomendado, ademais, que o aluguel provisório, tanto nas ações revisionais como nas renovatórias, seja pago imediatamente, pois existe a remota possibilidade de a parte interessada ajuizar a competente ação de despejo ou mesmo uma ação de execução, uma vez que o aluguel provisório tipifica dívida líquida, certa e exigível, podendo o credor, inclusive, executá-lo.

Date Created

10/02/2013