



Provar parcelamento do débito basta para ajuizar ação renovatória

A comprovação do parcelamento do débito fiscal é suficiente para provar a quitação de impostos e taxas exigida pela Lei de Locações (Lei 8.245/91) para efeito de ajuizamento da ação renovatória.

O entendimento, unânime, é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça em julgamento que teve como relator o ministro Paulo de Tarso Sanseverino. De acordo com o ministro, a jurisprudência tradicional da corte admite a comprovação da quitação de impostos e taxas após a propositura da ação renovatória, desde que tenha ocorrido antes do seu ajuizamento.

No caso, um posto de combustíveis ajuizou ação renovatória de locação comercial contra o proprietário do imóvel, alegando que locou fração correspondente a 50% da propriedade, pelo prazo de cinco anos, ao valor mensal de R\$ 4,5 mil. O proprietário alegou carência da ação, em razão da ausência de quitação dos impostos, e ainda insuficiência do valor locatício ofertado.

A sentença considerou que o posto estava inadimplente em relação aos impostos e taxas do imóvel, cuja quitação só teria ocorrido após quase quatro anos do ajuizamento da ação. No Tribunal de Justiça de São Paulo, o posto alegou que parcelou o débito fiscal, iniciando o pagamento antes do ajuizamento da ação, embora tenha quitado os impostos e taxas durante o seu trâmite.

O TJ-SP entendeu que a simples realização de parcelamento dos débitos, mesmo com a apresentação posterior dos comprovantes dos pagamentos, inviabilizaria a renovação.

No STJ, o ministro Sanseverino afirmou que a solução deveria ser buscada a partir de uma interpretação sistemática do inciso III do artigo 71 da Lei de Locações, “aceitando-se a comprovação do parcelamento fiscal no momento do ajuizamento da demanda, com a demonstração de sua quitação durante o processo”.

O relator explicou que ocorreu efetivamente a quitação dos tributos, mediante o parcelamento durante o processo. Nesse sentido, “ficam descaracterizados os efeitos da inadimplência durante o parcelamento fiscal autorizado pelo ente público”.

Para o ministro, essa medida não causa nenhum prejuízo ao locador, “não podendo o parcelamento do débito fiscal ser considerado como falta grave ao disposto no contrato de locação, prestigiando-se a manutenção do pacto e a proteção do fundo de comércio”.

De acordo com Sanseverino, a jurisprudência do STJ flexibilizou o momento da comprovação dessa quitação por se tratar de regra procedimental, e não de direito material. “Requisito fundamental é a prova do cumprimento das obrigações tributárias assumidas pelo locatário, o que, na espécie, ocorreu em duas etapas: demonstração do parcelamento prévio e comprovação do posterior pagamento das parcelas negociadas com o fisco”, disse.

O colegiado determinou o retorno dos autos à origem para o prosseguimento da ação renovatória e, em especial, para análise da adequação do valor ofertado ao preço de mercado para a pretendida renovação



contratual. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.698.814

Date Created

23/08/2018