

Renúncia em renovatória pode ser pedida até trânsito em julgado

A renúncia é ato unilateral, podendo ser apresentada pelo autor até o trânsito em julgado da demanda. O entendimento foi aplicado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao acolher pedido de renúncia em ação renovatória de contrato de locação comercial ajuizada contra a proprietária do imóvel.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais havia rejeitado o pedido sob o argumento de que a renúncia havia sido requerida depois de transcorrido o prazo final do objeto da demanda renovatória.

Em seu voto, o relator do caso, ministro Villas Bôas Cueva, ressaltou que a jurisprudência do tribunal possui entendimento no sentido de que a renúncia “é ato unilateral, no qual o autor dispõe da pretensão de direito material, podendo ser apresentada até o trânsito em julgado da demanda”.

O ministro, porém, determinou o cumprimento da sentença em relação ao pagamento dos aluguéis devidos até a desocupação, o que evita que a locadora tenha de buscar seus direitos em novo processo.

Na ação, a empresa, que aluga o imóvel desde a década de 80, celebrou diversos aditivos e requereu a renovação do acordo pelo prazo de cinco anos (dezembro de 2010 a novembro de 2015). O primeiro grau julgou improcedente o pedido de renovação e determinou a expedição do mandado de despejo, com prazo de 30 dias para a desocupação voluntária do imóvel. Houve, ainda, a determinação do pagamento dos aluguéis devidos até a desocupação e de impostos e taxas não quitados.

Após a sentença, a locatária apresentou em março de 2016 pedido de renúncia e de extinção do processo com resolução do mérito, mas o TJ-MG rejeitou a homologação do pedido, por considerar que já havia transcorrido o prazo final do objeto da demanda renovatória.

Além disso, o TJ-MG levou em conta que também estava sob discussão judicial o valor proposto pelo proprietário para o aluguel, em contraposição à proposta da autora da ação renovatória, conforme autoriza a lei.

“A extinção do processo com resolução de mérito, ainda que em decorrência do pedido de renúncia, não está relegado ao inteiro arbítrio do autor e, justamente por isso, não pode ser homologado quando pendente apreciação de pedido do réu relativamente ao acertamento do valor do aluguel”, destacou o acórdão do TJ-MG.

Para o ministro Villas Bôas Cueva, não cabe ao Poder Judiciário, em regra, deixar de acolher o pedido de renúncia formulado pelo autor. O relator observou que a peculiaridade do caso está no suposto esgotamento da pretensão deduzida em juízo, já que o requerimento de renúncia só foi apresentado quando transcorrido o prazo para renovação. No entanto, segundo o ministro, o interesse da autora da ação subsiste.

“A renúncia tem como pressuposto lógico a existência, em tese, da pretensão formulada ao magistrado de primeiro grau. No presente feito, fica claro ainda subsistir o interesse da autora em reformar a sentença de improcedência, principalmente porque houve o reconhecimento de que ela deixou de efetuar



o pagamento de impostos e de taxas e diante da determinação de pagamento dos aluguéis devidos até a desocupação do imóvel”, assinalou.

Assim, considerando equivocado o fundamento de esvaziamento da pretensão pelo decurso do tempo, Villas Bôas Cueva decidiu pelo acolhimento da renúncia, mas esclareceu que essa decisão não exime a locatária de cumprir a obrigação de deixar o imóvel e efetuar o pagamento dos aluguéis devidos até a data da efetiva desocupação.

“A improcedência da pretensão renovatória, seja qual for o motivo, implica a expedição de mandado de despejo, além da possibilidade de cobrança dos aluguéis não quitados, consoante preconiza o artigo 74 da Lei 8.245/1991”, ressaltou, concluindo que “a esse respeito, o STJ também assentou que, devido ao caráter dúplice da demanda em análise, o despejo é cabível em qualquer hipótese de não renovação do contrato de locação, seja por improcedência do pedido, por desistência do autor ou por carência de ação”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.707.365

Date Created

04/02/2019