

Destruição de imóvel em incêndio interrompe cobrança de aluguéis

A destruição de um imóvel alugado implica a automática extinção do contrato de locação e, em consequência, impede que os aluguéis continuem a ser cobrados. Em tais casos, a entrega das chaves tempos após o incêndio não interfere no marco temporal para a cobrança de aluguéis.

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso de uma locatária e restabeleceu a sentença que julgou extinta a ação movida pelo locador para cobrar o período compreendido entre o incêndio que destruiu o imóvel e a entrega das chaves.

O imóvel, objeto de contrato de locação comercial, foi atingido por um incêndio em agosto de 2012. O locatário solicitou a extinção do contrato em janeiro de 2013, quando entregou as chaves.

O locador promoveu a execução para cobrar seis meses de aluguéis vencidos, além dos valores correspondentes a IPTU, taxas de água e esgoto e multa pela quebra do contrato.

A sentença extinguiu a execução sob o entendimento de que o incêndio devastou o imóvel, tornando-o impróprio para locação, de modo que não poderia ser exigido o pagamento de aluguéis.

Ao analisar a apelação, o Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento ao recurso por entender que a dívida era exigível porque somente a entrega das chaves liberaria o locatário da obrigação contratual.

No recurso ao STJ, o locatário afirmou que o imóvel foi imediatamente desocupado após o incêndio e que as chaves sempre estiveram à disposição do proprietário. Acrescentou que o perecimento da coisa locada por motivo de caso fortuito extinguiu automaticamente o contrato, não sendo possível imputar-lhe nenhuma responsabilidade, sob pena de ofensa ao artigo 393 do Código Civil de 2002.

O relator original do processo votou pela rejeição do recurso, aplicando, analogicamente, a regra do artigo 567 do CC/2002, segundo a qual, nos casos de deterioração do bem alugado sem culpa do locatário, cabe a este pedir a redução proporcional do aluguel ou resolver o contrato se o imóvel estiver inservível.

O ministro Moura Ribeiro, autor do voto que prevaleceu no julgamento, destacou que os conceitos de deterioração e perecimento não se confundem, já que a deterioração é a alteração do estado para pior, ao passo que o perecimento é a destruição ou extinção de alguma coisa. Ele lembrou que a sentença, após a análise das provas do processo, consignou que o incêndio devastou o imóvel, tornando-o impróprio para a locação.

“Admitindo-se que o imóvel foi completamente destruído, isto é, que houve o seu perecimento, não há como invocar a aplicação subsidiária do artigo 567 do CC/2002, criado para solucionar casos de deterioração.”

Segundo Moura Ribeiro, o impedimento não é meramente gramatical, uma vez que “o próprio conteúdo normativo do dispositivo legal em comento também inviabiliza sua aplicação ao caso concreto”.

O ministro propôs a aplicação do princípio geral do direito segundo o qual a coisa perece para o dono (*res perit domino*), utilizando como fundamentação os artigos 77 e 78 do Código Civil de 1916 e do inciso IV do artigo 1.275 do atual código.

“O objeto do contrato de locação, como se sabe, não é exatamente a coisa ou o prédio locado, mas o uso ou a fruição que deles se faz. Nada obstante, o perecimento da coisa ou do prédio extingue a locação, porque não há mais possibilidade de cobrar aluguel pelo uso ou fruição de um bem que não mais existe ou que não mais se presta à locação”, resumiu o ministro.

Moura Ribeiro ressaltou que, caso fique comprovado que o incêndio foi causado por culpa do locatário, o locador fará jus a perdas e danos, e não propriamente aos aluguéis. Ele afirmou que a distinção conceitual é importante, pois a ação de execução promovida pelo locador era específica para a cobrança de aluguéis, e não uma ação de conhecimento para pleitear perdas e danos. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.707.405

Date Created

24/05/2019