



**José Rogério Tucci**  
advogado e professor da USP

## rotesto do contrato de locação de imóvel

Na [coluna](#) da semana passada, tive a oportunidade de discorrer sobre a

viabilidade do protesto do contrato de honorários advocatícios. Dedico a de hoje às exigências para o protesto do contrato de locação de bem imóvel

A despeito de antiga polêmica quanto à protestabilidade extrajudicial do contrato de locação, entendo que, no vigente ordenamento jurídico brasileiro, não subsiste qualquer obstáculo legal que o impeça.

Não se desconhece, por certo, julgado da 5ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Ordinário em Mandado de Segurança n. 17.400-SP, que reconheceu, por mínima maioria de votos, a ausência de liquidez do contrato de locação, fator impeditivo do respectivo protesto.

Examinando-se, contudo, esse superado aresto, percebe-se, de logo, que se trata de precedente marcado pela obsolescência, visto que proferido há quase duas décadas, cujo voto condutor, do relator designado desembargador convocado Adilson Vieira Macabu, asseverou, que, no caso concreto, contra o voto da relatora ministra Laurita Vaz, o instrumento particular de contrato de locação, então levado a protesto, carecia de liquidez, textual:

“Na hipótese dos autos, o contrato de locação de imóvel apresentado evidencia ser título com o atributo da certeza, em decorrência da determinação cogente da norma legal, bem como também demonstra possuir exigibilidade, por presunção de que houve o vencimento da dívida, sem revestir-se, no entanto, do atributo da liquidez, circunstância que inviabiliza o protesto do referido título”.



E, de fato, esse vetusto acórdão tem norteado, mais recentemente, julgados que, sem examinar o contexto em que proferido, negam a possibilidade de protesto do contrato de locação de imóvel. Todavia, análise mais aprofundada da questão evidencia que tal posicionamento lastreia-se em premissa totalmente equivocada.

O contrato de locação escrito, celebrado entre locador e inquilino, não reclama formalidade prescrita em lei, sendo suficiente que contenha a especificação do imóvel objeto do contrato e o valor fixado do aluguel, bem como a responsabilidade pelo pagamento dos encargos correlatos, a que se obriga o locatário pelo uso do bem. Importa observar que também não há exigência da assinatura de testemunhas.

Inadimplida a obrigação assumida pelo inquilino e estando reunidos, no respectivo instrumento escrito, os pressupostos intrínsecos de exequibilidade – vale dizer: liquidez, certeza e exigibilidade –, descortina-se aberta ao locador a via da ação de execução, com fundamento no artigo 784, *caput* e inciso VIII, do Código de Processo Civil, que têm a seguinte redação: “São títulos executivos extrajudiciais... VIII – o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio”.

Todavia, antes do ajuizamento da ação de execução, atualmente, viabiliza-se o protesto do contrato de locação de bem imóvel.

Trata-se de faculdade colocada à disposição do credor de dívida não quitada, inclusive por meio da administradora do imóvel, desde que autorizada pelo locador, que tem como principais escopos provar a inadimplência do devedor e resguardar o respectivo direito de crédito. Além disso, constitui importante mecanismo de, sem a intervenção do Poder Judiciário, compelir o devedor a cumprir a obrigação que assumiu.

Cumprir lembrar que, a teor do artigo 1º da Lei n. 9.492/97: “Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida”.

O protesto deve ser tirado no local de pagamento expresso no respectivo contrato de locação. Caso estipulado que o aluguel deva ser pago mediante depósito bancário, é então a praça do pagamento que determina a apresentação do contrato no respectivo cartório. O protesto poderá ser tirado, se assim apontar o locador, contra o locatário, fiador ou ambos, desde que estes tenham se obrigado de forma solidária pelo cumprimento da obrigação.

O credor deverá exhibir no cartório de protesto, o contrato de locação, acompanhado de uma planilha de cálculo, incluindo, em regra, o valor do aluguel atrasado, multa contratual prevista na avença, encargos vencidos, como condomínio, IPTU, seguro e conta de luz, e eventuais outras despesas de responsabilidade do inquilino, com a devida atualização monetária.



Assim, preenchidos estes pressupostos, o locador poderá então levar a protesto o contrato de locação de imóvel na hipótese de falta de pagamento do aluguel e/ou dos encargos, tendo em vista ser o mesmo considerado como título executivo extrajudicial, como acima frisado.

Recente decisão monocrática do atual presidente do Superior Tribunal de Justiça, ministro João Otávio de Noronha, proferida no Agravo em Recurso Especial n. 1.605.601-RS, admitiu expressamente o protesto do contrato de locação, *in verbis*:

“Seguindo essa linha de raciocínio, entendo que deve ser revogada a decisão de fls. 70, já que em cognição exauriente foi evidenciado que a cobrança é legítima e, diante do inadimplemento, o protesto é instrumento conferido ao credor para recebimento de seu crédito (fl. 265)... Compartilho do entendimento perfilhado na origem no sentido de que a parte demandada logrou comprovar, consoante lhe incumbia, *ex vi* do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, que fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito do autor, uma vez que demonstrou que o término da relação contratual entre as partes ocorreu em data diversa da alegada, tendo ficado pendências a serem resolvidas que atrasaram o termo final da avença”.

Saliente-se que, no Estado de São Paulo, havia previsão, no item 14 do artigo 7º da Lei Estadual n. 10.710/2000, que admitia, dentre outros documentos, o protesto do contrato de locação, a qual, todavia, foi posteriormente revogada.

Não obstante, no Tribunal de Justiça de São Paulo tem prevalecido a orientação de que o contrato de locação pode ser levado a protesto, como se extrai de acórdão proferido pela 28ª Câmara de Direito Privado, no julgamento da Apelação n. 1010649-16.2014.8.26.0002, da relatoria do desembargador Cesar Luiz de Almeida, que decidiu:

“... Com efeito, não há que se falar em inexistência de débito locatício, pois o contrato de locação foi apontado a protesto em 10.09.2013 (fls. 18 – R\$ 32.047,85) e em 10.10.2013 houve depósito na conta bancária da locadora apenas no valor de R\$ 21.875,58 (fls. 27). Ora, é imperioso reconhecer que a dívida não foi solvida e o protesto se deu em razão da inadimplência dos autores, ora apelantes, demonstrando que a requerida agiu no regular exercício de seu direito. Dessa forma, tem-se que houve legítimo protesto de título ante a falta de pagamento e era mesmo de rigor o decreto de improcedência das pretensões declaratória e indenizatória deduzidas pelos autores”.

Em senso análogo, admitindo o protesto contra o fiador do contrato de locação, a 30ª Câmara de Direito Privado, ao ensejo do julgamento do recurso de Apelação n. 0009211-23.2014.8.26.0664, com voto condutor do desembargador Penna Machado, manteve a improcedência de pedido declaratório de nulidade do protesto do contrato de locação, ajuizado pelo devedor solidário, exatamente porque não se vislumbrou qualquer ilegalidade cometida pelo locador.

Mais recentemente, a 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça bandeirante, no julgamento da Apelação n. 1041662-91.2018.8.26.0002, relatado pelo desembargador Flávio Abramovici, assentou



que:

“O Autor alega, na petição inicial, que o ‘boleto de cobrança’ emitido pelo 2º Cartório de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo não indica obrigação certa, líquida e exigível; que não foi informado da existência do suposto débito antes do protesto; e pede a sustação do protesto...

Incontroverso que firmado o contrato de locação para fins não residenciais (fls.47/52), em que o Autor figura como fiador e principal pagador (cláusula 17) e que inadimplidos os aluguéis desde 15 de março de 2018.

Em relação ao valor do débito, o Autor limitou-se a apresentar mera impugnação genérica, que não indica o valor total que entende devido, o que não infirma o valor protestado.

Dessa forma, de rigor o improvimento do recurso...”.

Diante desse panorama, é de concluir-se que o contrato de locação de bem imóvel, revelando liquidez, certeza e exigibilidade, é passível de ser apontado para protesto extrajudicial.

**Date Created**

05/05/2020