

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.698.814 - SP (2016/0244061-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

RECORRENTE : [REDACTED]

ADVOGADOS : FÁBIO GINDLER DE OLIVEIRA - SP173757

RODRIGO FERNANDO DE ALMEIDA OLIVEIRA - SP189340

LEANDRO AUGUSTO COLANERI E OUTRO(S) - SP209275

PAULO AUGUSTO ROLIM DE MOURA - SP258814

VITO SASSO FILHO - AM010344

RECORRIDO

ADVOGADO

: JAIME IGLESIAS SERRAL E OUTRO(S) - SP106740

## EMENTA

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA.*

*INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA E TELEOLÓGICA DO INCISO III DO ART. 71 DA LEI DE LOCAÇÕES (LEI N. 8245/91). POSSIBILIDADE DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO RENOVATÓRIA COM A DEMONSTRAÇÃO NA PETIÇÃO INICIAL DO PARCELAMENTO DE DÉBITOS FISCAIS PELO LOCATÁRIO.*

- 1. Controvérsia em torno da suficiência de certidão de parcelamento fiscal para demonstrar a quitação tributária exigida pelo inciso III do art. 71 da Lei de Locações (LL) para efeito do ajuizamento de ação renovatória de locação empresarial.*
- 2. O tribunal de origem, interpretando de forma literal o disposto no inciso III do art. 71 da LL, entendeu não ser suficiente o parcelamento fiscal.*
- 3. A ação renovatória de locação empresarial, tendo por escopo a proteção do fundo de comércio, reconhece ao locatário o direito de renovar seu contrato de locação de imóvel não residencial quando atendidas as exigências legais do art. 51 e seguintes da Lei de Locações.*
- 4. A interpretação sistemática e teleológica do disposto no inciso III do art. 71 da LL conduz ao reconhecimento da regularidade do parcelamento fiscal firmado antes do ajuizamento da ação para propositura da*

Documento: 1731384 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: Página 1 de 12 29/06/2018

*renovatória de locação comercial.*

- 5. Ausência de prejuízo ao locador e inocorrência de falta grave a cláusula constante do contrato de locação,*

# Superior Tribunal de Justiça

*devendo ser priorizada a tutela do fundo de comércio. 6. Retorno dos autos ao tribunal de origem para aprofundamento das demais questões atinentes à ação renovatória, especialmente a adequação do valor ofertado a título de aluguel em face do preço de mercado.*  
**7. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.**

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr(a). FÁBIO GINDLER DE OLIVEIRA, pela parte RECORRENTE: AUTO POSTO JP LIMITADA

Brasília, 26 de junho de 2018. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
Relator

# Superior Tribunal de Justiça

RECORRENTE : [REDACTED]  
ADVOGADOS : FÁBIO GINDLER DE OLIVEIRA - SP173757  
RODRIGO FERNANDO DE ALMEIDA OLIVEIRA - SP189340  
LEANDRO AUGUSTO COLANERI E OUTRO(S) - SP209275  
PAULO AUGUSTO ROLIM DE MOURA - SP258814 VITO  
SASSO FILHO - AM010344  
RECORRIDO : [REDACTED]  
ADVOGADO : JAIME IGLESIAS SERRAL E OUTRO(S) - SP106740

**RELATÓRIO**

## O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

**(Relator):**

Trata-se de *recurso especial* interposto pelo AUTO POSTO JP LIMITADA contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ementado nos seguintes termos:

*AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - REQUISITOS LEGAIS - PARCELAMENTO DE DÉBITO TRIBUTÁRIO. Para ajuizamento da ação renovatória não basta o preenchimento dos requisitos do art. 51 da Lei de Locação, sendo necessário também o preenchimento dos requisitos do art. 71, que prevê, dentre outras obrigações do locatário, que este comprove, já na inicial, a quitação dos débitos tributários. A simples realização de parcelamento de tais débitos, com apresentação posterior de pendência de pagamentos inviabiliza a renovação, uma vez que o pagamento do aluguel e dos encargos da locação é obrigação principal do contrato. Parcelamento que é causa de suspensão do crédito tributário e não da extinção. RECURSO IMPROVIDO.*

Na origem, [REDACTED] ajuizou ação renovatória de locação comercial contra [REDACTED], em que o primeiro alegou que, por instrumento particular, locou a fração ideal correspondente a 50% do imóvel de propriedade do réu em 28.08.2003, onde se encontra instalado um posto revendedor de combustíveis líquidos, pelo prazo de cinco

# Superior Tribunal de Justiça

anos, pelo valor locatício mensal de R\$ 4.500,00. Ressaltou ter cumprido pontualmente suas obrigações locatícias, explorando o mesmo ramo de atividade há vinte anos.

Em contestação, a parte ré alegou, preliminarmente, carência de ação da parte autora em face da ausência de quitação dos impostos relativos ao imóvel, pelos quais havia se comprometido pagar. Quanto ao mérito, alega insuficiência do valor locatício ofertado.

A sentença julgou improcedente o pedido inicial, com o fundamento de que o contrato seria de sublocação entre a parte autora e a Petrobrás, com termo inicial em 2004 e depois aditado para 2005, sem que tenha sido comprovado o prazo determinado do contrato. Além disso, ponderou que o sublocatário se encontrava inadimplente em relação aos impostos e taxas do imóvel objeto do contrato, cuja quitação teria se dado em 17/01/2012, após quase quatro anos da propositura da ação.

Opostos embargos de declaração, foram acolhidos com efeitos modificativos, excluindo-se a ausência de juntada do contrato objeto de renovação, permanecendo, todavia, o fundamento da sentença quanto ao não preenchimento do disposto no art. 71 da Lei nº. 8.245/91, nos seguintes termos (e-STJ Fls. 260/261):

*"O autor não preencheu integralmente as exigências do art. 71, I, da Lei 8.245/91, pois, embora a locação esta imbuída de contrato escrito e por prazo de cinco anos, ao propor a ação encontrava-se inadimplente em relação aos impostos e taxas do imóvel objeto de locação, cuja quitação somente se deu em 17/01/2012, após quase quatro anos da propositura da ação, descumprindo assim o disposto no artigo 71, III, da Lei nº. 8.245/91."*

Contrariada, a parte autora apelou ao Tribunal de origem, alegando que houve o parcelamento do débito fiscal de modo que deu início ao pagamento dos

# Superior Tribunal de Justiça

impostos e taxas antes do ajuizamento da ação, embora tenha quitado durante o seu trâmite. Sustentou que a juntada de documentos posteriormente ao ajuizamento da ação não é fato impeditivo para a renovação da avença locatícia por não causar prejuízos ao réu, não ocorrendo inadimplência, nem falta grave, merecendo, assim, a proteção ao fundo de comércio.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso por entender que a simples realização de parcelamento dos débitos fiscais, mesmo com a apresentação posterior dos comprovantes dos pagamentos realizados, inviabiliza a renovação, forte no artigo 71 da Lei de Locação. Assinalou que parcelamento é causa suspensiva do crédito tributário, mas não de sua extinção.

A parte autora interpôs, então, recurso especial, sustentando que a interpretação dada pelo Tribunal de origem ao disposto no artigo 71 da Lei de Locação viola o sentido da norma jurídica, pois a juntada de documentos posteriormente à propositura da ação não é fato impeditivo para a renovação do contrato de aluguel. O parcelamento fiscal produz efeitos suficientes para o ajuizamento da renovatória, pois não geram prejuízos ao locador. Por fim, apontou dissídio jurisprudencial com precedente desta Corte Superior no sentido de que a ausência de documentos de comprovação de quitação dos impostos instruindo a petição inicial não acarreta, de imediato, a carência de ação (STJ - AgRg no AREsp 310672/PE, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgado 06/02/2014, TERCEIRA TURMA). Postulou conhecimento e provimento do recurso.

Presentes as contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido.

Irresignada, a parte autora interpôs agravo contra decisão denegatória, tendo sido negado provimento por decisão monocrática.

Apresentados memoriais.

# Superior Tribunal de Justiça

Em julgamento colegiado ao agravo interno interposto contra decisão unipessoal, a Colenda Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao agravo interno para converter o AREsp em REsp, independentemente de publicação de acórdão (Certidão de Julgamento de e-STJ Fl. 464).

Foi requerida a tutela provisória, postulando a concessão de tutela inibitória até o julgamento do presente recurso, sob pena de perda do objeto recursal, tendo sido deferido requerimento de antecipação de tutela recursal para impedir a desocupação do imóvel pela autora da renovatória até o julgamento do presente recurso (e-STJ Fls. 494/496).

Voltaram os autos conclusos para julgamento.

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.698.814 - SP (2016/0244061-0)

## VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Eminentes Colegas, o presente recurso especial devolve a esta Corte Superior questionamento jurídico acerca da suficiência da comprovação do parcelamento fiscal para efeito de ajuizamento de ação renovatória, em face do disposto no artigo 71, **inciso III**, da Lei de Locações (Lei n. 8245/91), cujo enunciado normativo apresenta a seguinte redação:

*Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:*

(...)

*III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia ;"*

A jurisprudência tradicional desta Corte admite a comprovação da quitação de impostos e taxas após a propositura da ação renovatória, desde que tenha ocorrido antes do seu ajuizamento.

Nesse sentido:

*RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. RENOVATÓRIA. NÃO JUNTADA COM A INICIAL A QUITAÇÃO DE IMPOSTOS, MAS EXIBIDA LOGO APÓS A CONTESTAÇÃO.*

*INOCORRÊNCIA DE CARÊNCIA DE AÇÃO POR VIOLAÇÃO AO ART. 71, INC. III, DA LEI 8.245/91. REQUISITO FORMAL QUE SE TEM POR CUMPRIDO SEM IMPORTAR DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. CABÍVEL A PROVA POSTERIOR DO PAGAMENTO EFETUADO ANTES DA PROPOSITURA DA AÇÃO, SOB PENA DE SE ATER A FETICHISMO EXAGERADO.* *Recurso não conhecido do locador. (REsp 237.773/PR, Rel. Ministro JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 16/03/2000, DJ 17/04/2000, p. 85)*

# Superior Tribunal de Justiça

Nessa linha, em julgado mais recente, de relatoria do ilustre Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, esta Terceira Turma reforçou o seu entendimento no sentido da impossibilidade de decretação, de imediato, de carência de ação em razão da ausência de comprovação com a petição inicial da quitação dos impostos referentes ao imóvel locado, *verbis*:

*AGRADO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PETIÇÃO INICIAL. REQUISITOS.*

1. *Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*
2. *De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de comprovação, com a inicial, da quitação dos impostos referentes ao imóvel objeto da renovatória (artigo 71, inciso III, da Lei nº 8.245/91) não acarreta, de imediato, a carência de ação.*
3. *Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 310.672/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/02/2014, DJe 24/02/2014 )*

A peculiaridade do presente caso é que foi apresentado apenas comprovante de parcelamento do débito fiscal no momento do ajuizamento da ação renovatória, tendo ocorrido a quitação ao longo do processo.

O acórdão recorrido procedeu à uma interpretação literal do disposto no inciso III do art. 71 da Lei de Locações, entendendo que **quitação** significa pagamento dos impostos e taxas, e não o simples parcelamento, pois este gera apenas a suspensão do crédito tributário, mas não sua extinção, *verbis*:

*Exige-se, portanto, já com a petição inicial, prova do PAGAMENTO dos tributos. No caso, houve apenas o parcelamento do débito tributário, sendo sabido que referido ato é causa de suspensão do crédito e não de extinção, não podendo ser considerada a existência de prova de quitação, muito menos como requisito da petição inicial.*

# Superior Tribunal de Justiça

Por sua vez, o recorrente propugna por uma interpretação sistemática e teleológica do referido dispositivo legal, argumentando no sentido da possibilidade de atendimento da exigência legal mediante o parcelamento fiscal realizado anteriormente ao ajuizamento da ação, por (i) inexistir prejuízo para o locador; (ii) estarem descharacterizados os efeitos da inadimplência de tributos; (iii) inexistir falta grave a justificar a quebra do pacto contratual (princípio da manutenção dos contratos); (iv) respeito aos fins da Lei de Locações, em especial da ação renovatória, de proteção ao fundo de comércio.

Importa destacar, inicialmente, que não há dissídio entre a interpretação estabelecida pelo Tribunal de origem e os paradigmas indicados pelo recorrente, pois estes, procedendo à leitura do enunciado normativo do inc. III do art. 71 da Lei de Locações, apenas fixaram o momento de comprovação da quitação exigida pelo dispositivo legal. Ou seja, quitada a dívida fiscal anteriormente, poderá ser comprovada após a propositura da ação renovatória, não se admitido, com isso, a decretação imediata da carência de ação.

Nessa linha, a jurisprudência desta Corte Superior, como aludido, admite a comprovação da quitação já realizada de impostos e taxas após a propositura da ação.

No caso dos autos, houve, antes da propositura da ação, o parcelamento fiscal das dívidas tributárias do imóvel, com a comprovação da quitação exigida pela lei durante o curso do processo.

Surge, assim, a questão jurídica controvertida a ser dirimida neste processo, devendo-se verificar se basta a comprovação do parcelamento fiscal no momento do ajuizamento, com sua quitação durante o processo.

Tenho que a solução deve ser buscada a partir de uma interpretação sistemática e teleológica disposto no inciso III, do art. 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

# Superior Tribunal de Justiça

processo.

Em primeiro lugar, ocorreu efetivamente a quitação dos tributos, encaminhado mediante o parcelamento fiscal, ainda que durante o processo.

Em segundo lugar, ficam descaracterizados os efeitos da inadimplência durante o parcelamento fiscal autorizado pelo ente público.

Em terceiro lugar, essa medida não causa qualquer 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.

Relembre-se que a principal finalidade da *ação renovatória* , procedimento especial instituído pela antiga Lei de Luvas (Decreto-Lei 24.150/34) e mantido pela atual Lei de Locações (Lei 8.245/91), com alterações feitas pelas Leis 12.112/09 e 11.744/12, é a proteção do fundo de comércio desenvolvido pelo empresário locatário pelo longo período em que instalado no local, investindo na locação comercial, na constituição de clientela, na publicidade do ponto comercial, além da própria valorização do imóvel locado.

Por isso, o Estado reconhece ao locatário de imóvel comercial, buscando a proteção do seu fundo de comércio, o **direito à renovação compulsória do seu contrato de locação**, uma vez atendidos os requisitos elencados no art. 51 da Lei de Locações.

Além disso, estabeleceu o legislador procedimentos especiais para veiculação das ações locatícias em geral.

Especificamente quanto ao direito de renovação, o procedimento está previsto no artigo 71 da LL, contendo a exigência legal de instrução da petição inicial com a juntada de diversos documentos, inclusive a prova de quitação dos tributos e taxas incidentes sobre o imóvel locado (inciso III do artigo 71).

# Superior Tribunal de Justiça

A própria jurisprudência desta Corte, como já referido, flexibilizou o momento da comprovação dessa quitação por se tratar de regra procedural, e não 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.

Fato é que o locatário demandante demonstrou, no caso dos autos, ter cumprido com suas obrigações fiscais.

Consigne-se, finalmente, que o contrato de locação foi celebrado em 2003, tendo por objeto um posto de gasolina situado na rua Benjamin Constant, no centro da Cidade de Campinas/SP, enquanto o ajuizamento da presente demanda ocorreu em 2009.

O pedido de tutela provisória recentemente veiculado evidencia que a exploração comercial do imóvel locado segue até os dias de hoje (2018).

Não é possível a concessão direta da renovação, pois carecem de análise pelas instâncias ordinárias os demais requisitos estatuídos pelo artigo 51 da Lei de Locações, especialmente no que concerne ao valor do aluguel oferecido.

Por isso, os autos devem retornar à origem para o prosseguimento da ação renovatória e, em especial, para análise da adequação do valor locatício oferecido ao preço de mercado para a pretendida renovação contratual.

**Ante todo o exposto, voto no sentido de dar provimento ao recurso especial.**

É o voto.

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0244061-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.698.814 / SP

Números Origem: 00395780720098260114 20150000430595 20150000673785 395780720098260114

PAUTA: 26/06/2018

JULGADO: 26/06/2018

### Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretaria Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO

DA ROCHA

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE

: [REDACTED]

ADVOGADOS

: FÁBIO GINDLER DE OLIVEIRA - SP173757  
RODRIGO FERNANDO DE ALMEIDA OLIVEIRA - SP189340  
LEANDRO AUGUSTO COLANERI E OUTRO(S) - SP209275  
PAULO AUGUSTO ROLIM DE MOURA - SP258814  
VITO SASSO FILHO - AM010344

RECORRIDO

: [REDACTED]

ADVOGADO

: JAIME IGLESIAS SERRAL E OUTRO(S) - SP106740

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

### SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). FÁBIO GINDLER DE OLIVEIRA, pela parte RECORRENTE: AUTO POSTO JP LIMITADA

### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.