

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1376718 - SP
(2018/0260381-7)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : MGP COMERCIO DE MOVEIS EIRELI
ADVOGADO : RAFAEL WILLIAM RIBEIRINHO STURARI - SP248612
AGRAVADO : GUSTAVO LEOPOLDO BIANCHI REICHENBACH
ADVOGADOS : LUIZ GONZAGA PEÇANHA MORAES - SP103592
CAMILA BARRETO BUENO DE MORAES - SP268876
DIOGENES FERNANDO SANTO FERREIRA -
SP295834

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INDENIZAÇÃO. INDEFERIMENTO. ACORDO CELEBRADO ENTRE A RECORRENTE E O TERCEIRO ADQUIRENTE DO IMÓVEL LOCADO. REEXAME DO ACORDO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de acordo ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela recorrente – quanto ao direito à indenização, uma vez que o acordo celebrado com terceiro não poderia beneficiar o recorrido – demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.
4. Agrado interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.376.718 - SP
(2018/0260381-7)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : MGP COMERCIO DE MOVEIS EIRELI
ADVOGADO : RAFAEL WILLIAM RIBEIRINHO STURARI - SP248612
AGRAVADO : GUSTAVO LEOPOLDO BIANCHI REICHENBACH
ADVOGADOS : LUIZ GONZAGA PEÇANHA MORAES - SP103592
CAMILA BARRETO BUENO DE MORAES - SP268876
DIOGENES FERNANDO SANTO FERREIRA - SP295834

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 460/480) interposto contra decisão desta relatoria (e-STJ fls. 435/439) que negou provimento ao agravo em recurso especial.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 452/457).

Em suas razões, a agravante alega a existência de omissões pois (e-STJ fl. 478):

[...] não houve absolutamente nenhuma menção a dois pontos essenciais para o julgamento da causa, quais sejam, que a cláusula 6 do contrato de transação celebrado pela MGP com um terceiro ressalva expressamente seu direito de indenização contra o agravado e que a causa da celebração desse contrato de transação e os fatos por este abrangidos, mencionados na contranotificação de fls. 54-57, são totalmente distintos dos fatos em que se funda pretensão inicial, mesmo após terem sido opostos embargos de declaração para sanar essas omissões e erros materiais.

Reitera a tese de violação dos arts. 843 e 844 do CC/2002 e 33 da Lei n. 8.245/1991, sustentando que as decisões recorridas reconheceram que a recorrente celebrou contrato de transação com terceiro, mas ainda assim estendeu os efeitos dessa transação ao recorrido. Entende que "essas normas determinam que contratos de transação se interpretam restritivamente e não beneficiam terceiros" (e-STJ fl. 478).

Quanto aos arts. 843 e 844 do CC/2002 e 33 da Lei n. 8.245/1991, afirma serem inaplicáveis as Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

Defende ainda ter direito à indenização mesmo sem ter efetuado a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel.

Por fim e de forma subsidiária, requer a redução do percentual dos honorários de sucumbência fixados.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Superior Tribunal de Justiça

O agravado apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 483/486).
É o relatório.

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.376.718 - SP
(2018/0260381-7)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : MGP COMERCIO DE MOVEIS EIRELI
ADVOGADO : RAFAEL WILLIAM RIBEIRINHO STURARI - SP248612
AGRAVADO : GUSTAVO LEOPOLDO BIANCHI REICHENBACH
ADVOGADOS : LUIZ GONZAGA PEÇANHA MORAES - SP103592
CAMILA BARRETO BUENO DE MORAES - SP268876
DIOGENES FERNANDO SANTO FERREIRA - SP295834

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INDENIZAÇÃO. INDEFERIMENTO. ACORDO CELEBRADO ENTRE A RECORRENTE E O TERCEIRO ADQUIRENTE DO IMÓVEL LOCADO. REEXAME DO ACORDO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de acordo ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela recorrente – quanto ao direito à indenização, uma vez que o acordo celebrado com terceiro não poderia beneficiar o recorrido – demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.376.718 - SP
(2018/0260381-7)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : MGP COMERCIO DE MOVEIS EIRELI
ADVOGADO : RAFAEL WILLIAM RIBEIRINHO STURARI - SP248612
AGRAVADO : GUSTAVO LEOPOLDO BIANCHI REICHENBACH
ADVOGADOS : LUIZ GONZAGA PEÇANHA MORAES - SP103592
CAMILA BARRETO BUENO DE MORAES - SP268876
DIOGENES FERNANDO SANTO FERREIRA - SP295834

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 435/439):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto por MGP COMERCIO DE MOVEIS EIRELI contra decisão que inadmitiu recurso especial por aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 406/408).

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso da recorrente, em julgado que recebeu a seguinte ementa (e-STJ fls. 319):

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. 1. Se a sentença está suficientemente motivada, de rigor a adoção integral dos fundamentos nela deduzidos. Inteligência do art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça. 2. Se o locatário recebeu indenização do terceiro adquirente do imóvel locado referente a ajuda de custo em razão do término da locação, improcede a ação indenizatória movida contra o requerido sob este mesmo argumento. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração dos honorários sucumbenciais (art. 85, §11 do CPC).

Rejeitados os embargos de declaração opostos (e-STJ fls. 338/343).

No recurso especial (e-STJ fls. 346/372), com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, a recorrente apontou negativa de vigência do art. 1.022, II e III, do CPC/2015, alegando que o acórdão recorrido foi omissivo na medida em que não se manifestou a respeito: (I) "da causa da celebração do acordo de fls. 225-229 e aos fatos por este abrangidos, mencionados na contranotificação de fls. 54-57, que são totalmente distintos dos fatos em que se funda pretensão inicial e dos danos materiais que a MGP pretende que sejam reparados" (e-STJ fl. 369), e (II) "a respeito da cláusula contratual 6, que ressalva expressamente o direito de indenização da MGP contra o recorrido e que, data venia, foi totalmente ignorada em segunda instância, mesmo após a oposição de embargos de declaração" (e-STJ fl. 370).

Sustentou ofensa aos arts. 186, 475, 566, 568, 571, 843, 844 e 927 do CC/2002 e 22, II, da Lei n. 8.245/1991, afirmando que o valor indenizatório recebido do terceiro se refere tão somente à desocupação amigável do imóvel, pois os prejuízos efetivamente sofridos foram causados pela atitude do agravado. Enfatizou que o recorrido não pode ser beneficiado com a transação celebrada com o terceiro e que este último jamais pode ser compelido ao pagamento de indenização por danos materiais, mas sim o réu, alienante do imóvel locado. Por fim, asseverou que há cláusula expressa na aludida transação que lhe garante o direito de pleitear indenização contra o recorrido, proprietário anterior.

Superior Tribunal de Justiça

Ao final, aduziu violação dos arts. 27 e 33 da Lei n. 8.245/1991, defendendo que restou comprovado nos autos que o recorrido, ainda na vigência de contrato de locação celebrado, vendeu o imóvel a terceiro sem proceder à notificação para que pudesse exercer seu direito de preferência e a garantia do uso pacífico do imóvel, tendo em vista que o terceiro adquirente denunciou a locação para a desocupação no prazo de 90 (noventa) dias.

Ofereceram-se contrarrazões (e-STJ fls. 386/405).

No agravo (e-STJ fls. 411/422), foram refutados os fundamentos da decisão agravada e alegado o cumprimento de todos requisitos legais para recebimento do especial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ fls. 425/429).

É o relatório.

Decido.

Em relação à afronta ao art. 1.022 do CPC/2015, importa esclarecer que os embargos de declaração são cabíveis somente quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição, omissão ou erro material.

No caso dos autos, a recorrente afirmou existir erro material, a respeito de quais danos se pretende reparar com a propositura da demanda indenizatória.

O acórdão recorrido considerou que a parte recorrente recebeu indenização do terceiro adquirente do imóvel locado referente à ajuda de custo em razão do término da locação, sendo improcedente a ação indenizatória movida contra o recorrido sob este mesmo argumento (e-STJ fls. 318/325).

No caso dos autos, a Justiça local decidiu a matéria controvertida, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Não há, portanto, erro algum a ser sanado.

Quanto à alegada omissão, no caso dos autos a Justiça local decidiu a matéria controvertida, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Não há, assim, omissão a ser sanada.

O acórdão recorrido, ao indeferir a indenização analisando o acordo celebrado entre o recorrente e o terceiro adquirente do imóvel locado, adotou o seguinte fundamento (e-STJ fls. 324/325):

De fato, em que pese o inconformismo da apelante, como bem observou o douto magistrado sentenciante, ao deixar de mencionar na inicial a existência de acordo celebrado com o terceiro adquirente do imóvel, houve a omissão de fato de extrema relevância para o deslinde do presente feito. Isto porque, pela leitura atenta do documento de fls. 225/229 verifica-se que o autor e o terceiro adquirente firmaram um instrumento de rescisão do contrato de locação, onde o imóvel foi cedido em comodato ao apelante pelo prazo de 05 (cinco) meses. Além disso, o recorrente recebeu a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de ajuda de custo em razão do término do contrato de locação.

Ora, não há como agasalhar a pretensão indenizatória formulada na inicial uma vez que o recorrente assinou termo de rescisão da locação e recebeu quantia expressiva no sentido de cobrir suas despesas oriundas da aquisição do imóvel por terceiro e denúncia do contrato pelo mesmo, dando por quitadas todas as obrigações assumidas e decorrentes da locação.

Cumpra ainda frisar que, se o terceiro adquirente se sub-rogou na condição de locador, a transação celebrada com o mesmo além de se referir a todos os termos da locação, atinge a relação anteriormente havida com o réu. Neste passo, não se pode entender que o apelante realmente creia que faz jus a duas indenizações referentes ao mesmo fato, ou seja, à venda do imóvel locado a terceiro e ao término da locação.

Dessa forma, se o locatário recebeu indenização do terceiro adquirente do imóvel locado referente a ajuda de custo em razão do término da locação, improcede a ação indenizatória movida contra o requerido sob este mesmo argumento.

Nesse contexto, a análise das razões recursais e a reforma do acórdão recorrido, com a desconstituição de suas premissas como pretende a recorrente, demandariam reexame de todo o âmbito da transação e relação contratual estabelecida, além de

incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ADJUDICAÇÃO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRADIÇÃO. RAZÕES DISSOCIADAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA Nº 284/STF. TRANSAÇÃO JUDICIAL, LIMITES DA LIDE E MULTA PROCESSUAL. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ. QUESTÃO JÁ ANALISADA. DESNECESSIDADE DE REJULGAMENTO. PRECLUSÃO PRO JUDICATO. DECISÃO MANTIDA.

1. Não há afronta ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem manifesta-se suficientemente sobre a questão controvertida, apenas adotando fundamento diverso daquele perquirido pela parte.

2. Não prospera o recurso especial relativamente à suposta contradição, tendo em vista estarem as razões dissociadas das matérias apreciadas e fundamentos adotados pela Corte de origem. Súmula nº 284/STF.

3. No presente caso, a pretensão de análise quanto aos limites da lide em face da transação e da adequação da multa processual somente se processam mediante o reexame do conjunto probatório carreado aos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

4. A preclusão pro judicato afasta a necessidade de novo pronunciamento judicial acerca de matérias novamente alegadas, mesmo as de ordem pública, por se tratar de matéria já decidida, inclusive em autos ou recurso diverso, mas relativos à mesma causa. Súmula nº 83/STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1285886/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2018, DJe 08/10/2018.)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DISCIPLINADOS EM CONTRATO. ACORDO CELEBRADO ENTRE AS PARTES APÓS O JULGAMENTO DO PROCESSO. SÚMULA N. 5 DO STJ.

1. No caso dos autos, seja para verificar se o Tribunal de origem conferiu interpretação extensiva à transação, seja para aferir se o mencionado acordo se aplicava aos honorários sucumbenciais do advogado, haveria necessidade de reinterpretar cláusulas da transação, atraindo a aplicação da Súmula n. 5 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1731779/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe 01/10/2018.)

Quanto á violação aos arts. 27 e 33 da Lei n. 8.245/1991, o Tribunal de origem decidiu da seguinte forma (e-STJ fl. 325):

Por fim, apenas a guisa de arremate, observa-se que o contrato de locação não se encontra averbado na matrícula do imóvel, de modo que não se encontravam presentes os requisitos necessários para a invocação do alegado direito de preferência, nos termos preconizados no artigo 33 da Lei nº 8.245/91 e consequentes perdas em virtude da venda do imóvel locado a terceiro.

In casu, o Tribunal a quo entendeu que o direito de preferência, para ser exercido, exige a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel.

Em conformidade com esse entendimento:

PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CIVIL. LOCAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. EFEITOS OBRIGACIONAL E REAL. PLEITO INDENIZATÓRIO E DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL. CONTRATO DE

LOCAÇÃO NÃO AVERBADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS POR FALHA DO LOCADOR. IRRELEVÂNCIA. INEXISTÊNCIA DE DIREITO DE REAVER O BEM. MANUTENÇÃO DO ARESTO RECORRIDO.

1. Afasta-se a alegada negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido, integrado por julgado proferido em embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

2. O art. 27 da Lei n. 8.245/91 prevê os requisitos para que o direito de preferência seja exercido pelo inquilino que tenha interesse em adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, sendo certo que, em caso de inobservância de tal regramento pelo locador, poderá o locatário fazer jus a indenização caso comprove que tinha condições de comprar o bem nas mesmas condições que o adquirente.

3. Além dos efeitos de natureza obrigacional correspondentes ao direito a perdas e danos, o desrespeito à preempção do locatário pode ter eficácia real consubstanciada no direito de adjudicação compulsória do bem, uma vez observados os ditames do art. 33 da Lei do Inquilinato.

4. O direito real à adjudicação do bem somente será exercitável se o locatário a) efetuar o depósito do preço do bem e das demais despesas de transferência de propriedade do imóvel; b) formular referido pleito no prazo de 6 (seis) meses do registro do contrato de compra e venda do imóvel locado adquirido por terceiros; b) promover a averbação do contrato de locação assinado por duas testemunhas na matrícula do bem no cartório de registro de imóveis, pelo menos 30 (trinta) dias antes de referida alienação.

5. Impõe-se a obrigação legal de averbar o contrato de locação para possibilitar a geração de efeito erga omnes no tocante à intenção do locatário de fazer valer seu direito de preferência e tutelar os interesse de terceiros na aquisição do bem imóvel.

6. Ainda que obstada a averbação do contrato de locação por falha imputável ao locador, não estaria assegurado o direito à adjudicação compulsória do bem se o terceiro adquirente de boa-fé não foi cientificado da existência de referida avença quando da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis.

7. Recurso especial conhecido e desprovido.

(REsp 1554437/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 07/06/2016.)

CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. INOBSERVÂNCIA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO. ART. 33 DA LEI 8.245/91. DESNECESSIDADE DA PRÉVIA AVERBAÇÃO DO CONTRATO PARA REQUERER-SE PERDAS E DANOS.

1. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

2. A averbação do contrato de locação é indispensável para que o direito de preferência revista-se de eficácia real e permita ao inquilino haver para si o imóvel locado e vendido.

3. A inobservância do direito de preferência permite ao locatário pleitear perdas e danos pelos prejuízos econômicos sofridos, ainda que o contrato locatício não tenha sido averbado junto à matrícula do imóvel locado.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

(REsp 1216009/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2011, DJe 27/06/2011.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO APELO EXTREMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

Superior Tribunal de Justiça

1. A legislação em vigor determina expressamente que o locatário preterido no seu direito de preferência somente poderá haver para si o imóvel, mediante depósito do preço, se o contrato de locação estiver averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel (art. 33, Lei n. 8.245/91). O autor não atendeu aos pressupostos exigidos por lei para ter assegurado o direito de preferência, não demonstrou condições de adquirir o bem e não logrou êxito em comprovar o prejuízo alegado. Súmula 83 do STJ.
2. Para fazer jus à indenização por perdas e danos é necessário que o locatário comprove que detinha condições de adquirir o imóvel, nas mesmas condições com que o adquirente o fez, o que não restou demonstrado nos autos. Precedentes.
3. Os honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) do valor da causa, no caso dos autos, respeita os critérios estabelecidos no § 3º do artigo 20 do Código de Processo Civil. Súmula 7 do STJ.
4. Agravo regimental desprovido.
(AgRg no EREsp 1299010/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 14/10/2015.)

Incide a Súmula n. 83 do STJ, aplicável aos recursos com base tanto na alínea "a" quanto na alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quanto o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível, soluciona integralmente a controvérsia, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confirmam-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, TERCEIRA TURMA, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 2/2/2018, e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, Relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), QUARTA TURMA, DJe de 16/2/2018.

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da impossibilidade da condenação do recorrido ao pagamento dos danos materiais, uma vez que a recorrente recebeu a indenização do terceiro adquirente do imóvel locado.

Assim, não há falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015.

Ainda, no que se refere à tese de que é cabível a indenização no presente caso, o Tribunal de origem, apreciando a irresignação, consignou sua impossibilidade, uma vez que a recorrente já recebeu uma indenização de terceiro, sendo improcedente o pedido movido contra o recorrido sob o mesmo argumento.

Portanto, A Corte local concluiu expressamente que a recorrente assinou termo de rescisão da locação, tendo recebido quantia expressiva para cobrir suas despesas oriundas da aquisição do imóvel por terceiro e da denúncia do contrato, dando assim por quitadas todas as obrigações assumidas e decorrentes da locação. Não há, portanto, como esta Corte alterar esse entendimento, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Confira-se o seguinte julgado:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 458, II, E 535, II, DO CPC/1973. TRANSAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 458, II, e 535, II, do CPC/1973 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O recurso especial não comporta a interpretação de cláusulas contratuais ou o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. No caso concreto, seria necessário o reexame dos elementos fáticos dos autos e, em especial, dos termos da transação celebrada, o que é inviável em recurso especial, conforme as súmulas mencionadas, para acolher a pretensão recursal e reconhecer que, no instrumento de acordo firmado, as outras partes da demanda teriam manifestado a vontade de excluir o agravante da lide.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no REsp 1.555.604/PR, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 26/8/2019, DJe 2/9/2019.)

Quanto à pretensão recursal de a recorrente ter direito à indenização mesmo sem ter efetuado a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel, o pedido foi indeferido por se entender que a recorrente recebeu uma reparação do terceiro adquirente do imóvel, assinando o termo de rescisão e dando por quitadas todas as obrigações assumidas. Note-se que não foi analisado o mérito do direito à indenização, independentemente de o contrato ser averbado na matrícula do imóvel.

Por fim, quanto aos honorários sucumbenciais, a decisão agravada majorou-os em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado na origem. Desse modo, a verba está dentro do parâmetros legais e jurisprudenciais aplicáveis, mostrando-se compatível com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Não prosperam, portanto, as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 1.376.718 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0260381-7

Número de Origem:

10961936620148260100

Sessão Virtual de 24/03/2020 a 30/03/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MGP COMERCIO DE MOVEIS EIRELI

ADVOGADO : RAFAEL WILLIAM RIBEIRINHO STURARI - SP248612

AGRAVADO : GUSTAVO LEOPOLDO BIANCHI REICHENBACH

ADVOGADOS : LUIZ GONZAGA PEÇANHA MORAES - SP103592

CAMILA BARRETO BUENO DE MORAES - SP268876

DIOGENES FERNANDO SANTO FERREIRA - SP295834

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MGP COMERCIO DE MOVEIS EIRELI

ADVOGADO : RAFAEL WILLIAM RIBEIRINHO STURARI - SP248612

AGRAVADO : GUSTAVO LEOPOLDO BIANCHI REICHENBACH

ADVOGADOS : LUIZ GONZAGA PEÇANHA MORAES - SP103592

CAMILA BARRETO BUENO DE MORAES - SP268876

DIOGENES FERNANDO SANTO FERREIRA - SP295834

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020