

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1377177 - RS
(2018/0261386-3)**

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE : R. H. N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : EMERSON RONALD GONCALVES MACHADO -
SC018691
AGRAVADO : TECHSAT ASSISTÊNCIA TÉCNICA AUTORIZADA E
REPRESENTAÇÕES LTDA
ADVOGADO : KARINE SOARES CONCEICAO E OUTRO(S) -
RS0042273

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL LOCADO DEMONSTRADA. NECESSIDADE DE REPAROS. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO INATACADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 283/STF. PRETENSÃO DE OBTER RESSARCIMENTO DE ALEGADOS PREJUÍZOS QUE DEVE SER ADUZIDA EM AÇÃO PRÓPRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ.

1. O acórdão recorrido está assentado em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo e a recorrente não cuidou de impugnar todos eles, como seria de rigor. Assim, a subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula n. 283/STF.

2. A jurisprudência desta Corte entende que "eventual ressarcimento relativo à prejuízos ocorridos no imóvel arrendado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel, assim representado pela entrega das chaves". (AgRg no REsp 926.652/ES, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2012, DJe 30/11/2012). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. Agravo interno não provido.

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 29 de Abril de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Luis Felipe Salomão
Relator



AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.377.177 - RS (2018/0261386-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : R. H. N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : EMERSON RONALD GONCALVES MACHADO - SC018691
AGRAVADO : TECHSAT ASSISTÊNCIA TÉCNICA AUTORIZADA E
REPRESENTAÇÕES LTDA
ADVOGADO : KARINE SOARES CONCEICAO E OUTRO(S) - RS0042273

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno, interposto por R. H. N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., em face da decisão de fls. 372/374, que negou provimento ao agravo em recurso especial ante a aplicação das Súmulas n. 283/STF e n. 83/STJ.

Nas razões recursais (fls. 377/380), a empresa agravante alega, em síntese, que todos os fundamentos foram impugnados. Aduz que não há falar em prequestionamento. Por fim, ressalta que não se aplica a Súmula n. 83/STJ.

Requer o provimento do agravo interno.

Impugnação juntada às fls. 383/386.

É o relatório.

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.377.177 - RS (2018/0261386-3)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE : R. H. N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : EMERSON RONALD GONCALVES MACHADO - SC018691
AGRAVADO : TECHSAT ASSISTÊNCIA TÉCNICA AUTORIZADA E
REPRESENTAÇÕES LTDA
ADVOGADO : KARINE SOARES CONCEICAO E OUTRO(S) - RS0042273

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL LOCADO DEMONSTRADA. NECESSIDADE DE REPAROS. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO INATAcado. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 283/STF. PRETENSÃO DE OBTER RESSARCIMENTO DE ALEGADOS PREJUÍZOS QUE DEVE SER ADUZIDA EM AÇÃO PRÓPRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ.

1. O acórdão recorrido está assentado em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo e a recorrente não cuidou de impugnar todos eles, como seria de rigor. Assim, a subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula n. 283/STF.

2. A jurisprudência desta Corte entende que "eventual ressarcimento relativo à prejuízos ocorridos no imóvel arrendado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel, assim representado pela entrega das chaves". (AgRg no REsp 926.652/ES, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2012, DJe 30/11/2012). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. Agravo interno não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A irresignação não merece prosperar, pois nada de novo traz a parte agravante capaz de modificar o entendimento exposto na decisão agravada.

2.1. Com efeito, ao apreciar a controvérsia, o Tribunal de origem assim

consignou:

Faço constar, de início, que a parte ré/recorrente (RHN) não lança irresignação quanto à alegada entrega das chaves para o Sr. Ivonildo na data de 31.01.2013, mencionando, unicamente, a impossibilidade de reconhecimento da entrega do imóvel em razão da necessidade de realização de reparos pela locatária.

Destaco de imediato que eventual reparo junto ao imóvel locado, por si só, não é motivo para a negativa de recebimento das chaves, mostrando-se correta a sentença, portanto, ao julgar procedentes os pedidos iniciais, fins de delimitar a obrigação da parte locatária em relação aos locativos e demais encargos.

Observe, contudo, que a finalidade da ação de consignação de chaves é a transmissão da posse e o depósito do bem para cessar apenas a obrigação do locatário referente ao pagamento dos locativos e demais encargos (ocorrida em 31.01.2013 – fato não impugnado), permanecendo, entretanto, a obrigação de arcar com eventuais reparos em razão do uso do bem imóvel ao longo do contrato de locação (fato analisado nos apelos 70076416353 e 70076416403, em apenso), na forma do art. 23, III e V, da Lei n. 8.245/91.

[...].

Observe que a parte recorrente deixa de atacar a conclusão do acórdão recorrido acerca da finalidade da ação de consignação de chaves, que é a transmissão da posse e o depósito do bem para cessar apenas a obrigação do locatário referente ao pagamento dos locativos e demais encargos, permanecendo, entretanto, a obrigação de arcar com eventuais reparos em razão do uso do bem imóvel ao longo do contrato de locação. Este fundamento não foi impugnado, como seria de rigor.

Assim, a subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula n. 283 do STF: “É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.”

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. ART. 440 DO CC/2002. VIOLAÇÃO. INOCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO CONSUMERISTA AO CASO. FUNDAMENTO INATAcado. SÚMULA Nº 283 DO STF. PRECEDENTES. TRIBUNAL LOCAL QUE DIRIMIU A CONTROVÉRSIA ACERCA DA RESPONSABILIDADE DA EMISSORA DE TV EM CUSTEAR AS DESPESAS COM O ENSINO FUNDAMENTAL DA MENOR COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ.

[...].

2. O recurso especial não impugnou fundamento relevante do acórdão recorrido a respeito da incidência do Código do Consumidor à espécie. Incidência da Súmula nº 283 do STF. Precedentes.

[...].

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 793.913/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 08/11/2016)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTIMAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA NA VIGÊNCIA DO CPC/1973. ACÓRDÃO RECORRIDO. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...].

2. "A ausência de impugnação específica a fundamento do acórdão recorrido inviabiliza o recurso especial nos termos da Súmula 283 do STF" (AgRg no Ag n. 1.414.135/SC, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 3/12/2015, DJe 11/12/2015).

[...].

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 664.832/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2016, DJe 12/04/2016)

2.2. Ademais, conforme expressamente frisado na decisão agravada, "eventual ressarcimento relativo à prejuízos ocorridos no imóvel arrendado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel, assim representado pela entrega das chaves". (AgRg no REsp 926.652/ES, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2012, DJe 30/11/2012).

Também nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes desta Corte:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. FUNGIBILIDADE RECURSAL. POSSIBILIDADE. LOCAÇÃO. DENUNCIAÇÃO DO CONTRATO APÓS VENCIMENTO DO PRAZO ORIGINALMENTE PACTUADO. ART. 6º DA LEI 8.245/91. NOTIFICAÇÃO REALIZADA ANTES DO FIM DO CONTRATO. IRRELEVÂNCIA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ENTREGA DAS CHAVES. EXISTÊNCIA DE DANOS. COBRANÇA EM DEMANDA PRÓPRIA. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO RECEBIDO COM AGRAVO REGIMENTAL, AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

1. A Lei 8.245/91, em seu art. 6º, caput, condiciona o direito assegurado ao locatário de rescindir o contrato locatício à notificação do locador com antecedência mínima de 30 dias, cuja injusta recusa viabiliza a utilização da ação consignatória de entrega das chaves.

2. É irrelevante o fato de a notificação do locador ter sido realizada antes do final do prazo originalmente pactuado, tendo em vista que o locatário buscava devolver o imóvel após o fim do contrato de locação.

3. Findo o prazo estipulado no contrato de locação e ausente o interesse do locatário em permanecer no imóvel locado, tem ele o direito de devolvê-lo ao locador, cuja resistência autorizará o manejo de ação de consignação.

4. A entrega das chaves do imóvel ao locador não exonera o locatário pelos eventuais danos causados ao imóvel, decorrentes de sua má utilização, cuja indenização poderá ser exigida por meio da competente ação de perdas e danos.

5. Pedido de reconsideração recebido como agravo regimental, ao qual se *nega provimento*. (AgRg no Ag 853350/SP, Relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, DJe 17/03/2008)

Por fim, é firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que "O locatário tem direito a devolver o imóvel findo o prazo da locação. A exigência do locador em receber o imóvel somente após a realização de reforma caracteriza-se condição potestativa. Eventual prejuízo deverá ser discutido em ação própria" (Resp 144.492/SP, Rel. Min. EDSON VIDIGAL, Quinta Turma, DJ 3/11/97).

Portanto, observa-se que o Tribunal local decidiu em conformidade com a orientação jurisprudencial pacífica desta Corte Superior, no sentido de que eventual reparo junto ao imóvel locado, por si só, não é motivo para a negativa de recebimento das chaves, sendo que eventual prejuízo deve ser discutido em ação própria, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.377.177 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0261386-3

Número de Origem:

70078493871 00817779120138210001 00068434420188217000 70076416312 01445254120188217000 70077793131
02145992320188217000 817779120138210001 68434420188217000 1445254120188217000 2145992320188217000
00111300730839

Sessão Virtual de 23/04/2019 a 29/04/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : R. H. N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : EMERSON RONALD GONCALVES MACHADO - SC018691

AGRAVADO : TECHSAT ASSISTÊNCIA TÉCNICA AUTORIZADA E REPRESENTAÇÕES LTDA

ADVOGADO : KARINE SOARES CONCEICAO - RS0042273

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : R. H. N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : EMERSON RONALD GONCALVES MACHADO - SC018691

AGRAVADO : TECHSAT ASSISTÊNCIA TÉCNICA AUTORIZADA E REPRESENTAÇÕES LTDA

ADVOGADO : KARINE SOARES CONCEICAO E OUTRO(S) - RS0042273

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 30 de Abril de 2019