



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 549.760 - RS (2014/0175451-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CLÁUDIO AUGUSTO DIANA TERRA
AGRAVANTE : CAROLINA NASI DE AZEVEDO
AGRAVANTE : STELA DIANA TERRA
ADVOGADOS : CECÍLIA SALES LUIZ VIANNA
CLÁUDIO AUGUSTO DIANA TERRA (EM CAUSA PRÓPRIA)
AGRAVADO : LENY MARIA THOMÉ KREUTZ
ADVOGADO : MARCELO THOMÉ KREUTZ E OUTRO(S)
INTERES. : TERRA E AZEVEDO LTDA
INTERES. : JOSÉ AVELINO PAIM TERRA
INTERES. : RITA CONSUELO PAIM TERRA
INTERES. : LUIS AUGUSTO PAIM TERRA
INTERES. : PAULO ROBERTO PAIM TERRA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. EXTINÇÃO CONTRATUAL. PROVA DOCUMENTAL. TRANSFERÊNCIA DO FUNDO DE COMÉRCIO. REEXAME DE PROVAS. NECESSIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O acórdão recorrido, ao concluir pela necessidade de prova documental para eximir os recorrentes das responsabilidades estabelecidas pelo contrato locatício, após a transferência do fundo de comércio, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, sendo inviável, em sede de recurso especial, rever tais conclusões, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 26 de maio de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 549.760 - RS (2014/0175451-5)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por CLÁUDIO AUGUSTO DIANA TERRA e OUTROS contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo e negou seguimento ao recurso especial em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

Os agravantes sustentam que o

"(...) recurso especial não visa a reforma do acórdão a quo para que a causa seja julgada em sentido oposto (hipótese que demandaria o revolvimento das provas encartadas), mas sim, pretende-se a cassação do acórdão, para que a Corte de Origem rejulgue a apelação sem adotar a tese de que um contrato de locação regido pela lei do inquilinato só pode ser extinto mediante formalidade própria (documento escrito)" (fl. 1.177- grifos no original).

Afirmam, ainda, que:

"(...)

A solução requestada no recurso especial (cassação do acórdão e determinação à origem para que rejulgue a causa com afastamento de uma tese - no caso, a necessidade de prova documental para demonstração de extinção de contrato de locação regido pela lei do inquilinato) não se trata de extravagância; é uma trilha que diuturnamente vem sendo indicada nessa Corte Superior" (fl. 1.178).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 549.760 - RS (2014/0175451-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

O recurso não merece prosperar.

Os argumentos expendidos nas razões do regimental são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada, de modo que esta merece ser mantida por seus próprios fundamentos:

"Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Cláudio Augusto Diana Terra e outros. O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea 'a', da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul assim ementado:

'APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA. PRELIMINARES. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA A COISA JULGADA. INTEMPESTIVIDADE DA CONTESTAÇÃO AFASTADA. De acordo com o disposto no artigo 1911 do Código de Processo Civil, em se tratando de litisconsortes com procuradores distintos, caso dos autos, os prazos para contestar, recorrer e se manifestar nos autos, 'ser-lhe-ão contados em dobro'- REVELIA INEXISTENTE. Não há falar em revelia da empresa Terra e Azevedo Ltda, haja vista que os demandados Cláudio, Carolina e Stela contestaram o feito justamente na condição de representantes legais da pessoa jurídica. SENTENÇA EXTRA PETITA AFASTADA. A constatação pelo juízo acerca de uma suposta extinção dos contratos de locação, bem como da existência de uma nova locação verbal com o comprador do ponto comercial, materializaram-se unicamente como fundamentos para a improcedência dos pedidos iniciais, não havendo falar em decisão fora dos pedidos veiculados com a inicial. MÉRITO. RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO. LOCATÁRIA. Para que fosse possível eximir a locatária dos débitos e infrações ocorridos após a assinatura do contrato de venda do ponto comercial, necessária a presença de prova documental evidenciando a ciência e concordância expressas da locadora no que diz respeito à transferência das obrigações decorrentes da locação, circunstância que, definitivamente, não ocorreu. LOCATIVOS EM ATRASO E DEMAIS ENCARGOS DECORRENTES DA LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA DO ADIMPLEMENTO. A inexistência de qualquer documento comprovando o adimplemento dos locativos mensais no período indicado na inicial, tampouco as quantias vinculadas ao IPTU, DMAE e demais taxas, impositiva a condenação dos demandados. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DESNECESSIDADE. Não obstante o fato de que o cálculo apresentado restringir-se aos locativos e IPTU em atraso, presente nos autos pedido certo no que se refere aos custos para regularização do imóvel, incluído o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quantum devido ao engenheiro contratado, sendo que os valores atrelados às multas administrativas deverão ser comprovados, mediante documentos, na fase de cumprimento da sentença. VALORES DECORRENTES DOS REPAROS NO IMÓVEL.- DESCABIMENTO. INEXISTÊNCIA DE INTIMAÇÃO DA LOCATÁRIA E FIADORES ACERCA DO DIA E HORA DA VISTORIA FINAL. INEXISTÊNCIA DE VISTORIA FINAL. A ausência de vistoria final com prévia intimação do locatário e fiadores inviabiliza a responsabilização dos réus pelas despesas relativas à recuperação do imóvel após sua desocupação. VALORES PARA A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL JUNTO AO MUNICÍPIO. CONDENAÇÃO DOS DEMANDADOS. CABIMENTO. Evidenciada a origem das irregularidades (construção irregular - 'anexo'), cabe aos requeridos arcarem com os custos decorrentes do processo administrativo de regularização do imóvel lacado. INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS. Demonstrado nos autos que as irregularidades foram praticadas pela locatária e pelo adquirente do ponto comercial, a responsabilidade pelas infrações recai sobre as partes requeridas, inclusive no que toca aos honorários do engenheiro contratado. FIADORA. SUCESSÃO. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DA LOCAÇÃO. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. DESCABIMENTO. Nos termos do artigo 39, da Lei nº 8.245/1991, o fiador de obrigação oriunda de contrato de locação responde, salvo disposição contratual em sentido contrário, até a entrega das chaves, ainda que prorrogado o contrato por prazo indeterminado. Desnecessidade de anuência, por não se tratar de aditamento contratual, mas prorrogação automática, por prazo ilimitado. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO EVIDENCIADA. Inexistência de dolo processual no agir da parte recorrida capaz de ensejar a aplicação da penalidade por litigância de má-fé prevista no artigo 17, do Código de Processo Civil. RECURSO ADESIVO. PRESCRIÇÃO TRIENAL AFASTADA. Considerando o resultado do julgamento do apelo da parte autora, não houve a extinção do contrato de locação, e, com isso, não há falar em prescrição extintiva com base neste argumento. Outrossim, aplicável a prescrição trienal prevista no artigo 206, § 30, inciso 1, do CC, por se tratar de pretensão de cobrança de locativos, encargos e valores decorrentes do descumprimento das obrigações contratuais. Considerando o período da inadimplência dos valores por parte do inquilino (agosto de 2003 - vencimento no dia 31 .08.2003), bem como a ajuizamento da ação ora objeto de análise (30.08.2006), não há falar em prescrição. SUCUMBÊNCIA REDEFINIDA. PRELIMINARES AFASTADAS. APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE. AÇÃO JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE. RECURSO ADESIVO DESPROVIDO'(e-STJ fls. 1.016/1.018).

Nas razões do recurso especial, os recorrentes alegaram violação dos arts. 4º e 9º, I, da Lei nº 8.245/1991 e 472 do Código Civil. Sustentaram, em síntese, que não é necessária a prova documental para demonstrar a extinção do contrato locatício, sendo possível o distrato verbal.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 1.114/1.118), não foi admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 1.120/1.128), motivo pelo qual adveio o presente agravo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

O recurso não merece prosperar.

O Tribunal local, acerca da necessidade de prova documental para eximir os recorrentes da responsabilidades estabelecidas pelo contrato locatício, assim consignou:

'Portanto, à luz dos fatos, a locatária figura como parte legítima para responder por eventuais inadimplementos e infrações decorrentes da locação perfectibilizadas, simples assim, não obstante a presença da venda do ponto comercial perfectibilizado com terceiro, pacto este não anuído pela demandante, ao menos nada veio aos autos neste sentido.

Como bem exposto quando do julgamento do agravo de instrumento n. 70040282436, 'a questão atinente ao pagamento dos aluguéis do imóvel locado a partir da aquisição do fundo de comércio, pelo recorrente, é estranha à pretensão deduzida pela autora, que entabulou a relação negocial de locação do imóvel apenas com a empresa 'Terra e Azevedo Ltda'.

Ainda, a circunstância foi analisada com precisão quando do julgamento do Agravo de Instrumento n. 70031786999 ao expor:

'De fato, não se olvida a obrigação do adquirente relativamente às dívidas pendentes sobre o bem adquirido (caráter propter rem). Entretanto, no caso, não se trata de venda do imóvel locado, mas do fundo de comércio. Dessa forma, travar discussão acerca do reconhecimento (ou não) dessa circunstância, que nada diz com o credor (locador) – que ajustou contrato com os ora agravantes – resultaria em permitir o exame e desenlace de questões (quiçá com instrução probatória) que desbordam da lide originária.'

No caso dos autos, para que fosse possível eximir a locatária original dos débitos e infrações ocorridas após a assinatura do contrato de venda do ponto comercial, necessária a presença de prova documental evidenciando a ciência e concordância expressas da locadora no que diz respeito à transferência das obrigações decorrentes da locação, circunstância que, definitivamente, não ocorreu.

Veja-se que a locadora sequer participou da negociação realizada entre a empresa locatária e o adquirente do ponto comercial (contrato das fls. 253-55).

Ademais, a prova testemunhal das fls. 560-74, 626-27, 683-84, 692 e verso, 698 e 718, nada comprova acerca da defendida concordância da parte autora no que se refere à transferência das obrigações decorrentes do contrato de locação, sobretudo pelo fato de existir cláusula expressa proibindo a sublocação do imóvel, assim dispondo - Cláusula 6ª (fl. 16):

'O imóvel ora locado destina-se exclusivamente para utilização do inquilino (ramo de bar e restaurante), não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

podendo ser utilizado por terceiros ou para outros fins sem o prévio consentimento, por escrito do PROPRIETÁRIO, pelo qual não poderá o INQUILINO, dar outra utilização, transferir, emprestar, dar em comodato, ou sublocar, no todo ou em parte sob pena de grave infração contratual que poderá resultar na rescisão contratual, além de multa contratual de 3 aluguéis vigentes.' (Grifei)

A responsabilidade pelo descumprimento dos contratos de locação em questão recai sobre a parte locatária, impondo-se a reforma da sentença' (e-STJ fls. 1.028/1.030).

Rever tais conclusões demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça: 'A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial'.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso especial".

Assim, a despeito das alegações dos agravantes, a questão em debate não se limita à possibilidade de distrato de contrato de locação de forma verbal.

O aresto recorrido, ao concluir pela necessidade de prova documental para eximir os recorrentes das responsabilidades estabelecidas pelo contrato locatício, após a transferência do fundo de comércio, incursionou detalhadamente na apreciação do conjunto fático-probatório, sendo inviável, em sede de recurso especial, rever tais conclusões, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

É oportuno registrar que a circunstância de os agravantes haverem requerido, nas razões de recurso especial, a anulação do acórdão recorrido, e não sua reforma, para que a apelação fosse rejulgada afastando-se a necessidade de prova documental, constitui tão somente opção de natureza processual da parte recorrente, que não infirma os fundamentos da decisão agravada.

Além disso, nenhum óbice haveria caso esta Corte Superior, se fosse a hipótese, ao examinar o recurso especial e conhecer da ofensa à lei federal, julgasse a causa aplicando o direito à espécie, tendo em vista a incidência, por analogia, da Súmula nº 456/STF, que dispõe: "O Supremo Tribunal Federal, conhecendo do recurso extraordinário, julgará a causa aplicando o direito à espécie". Desse modo, a circunstância de haver requerido a anulação do acórdão nas razões de recurso especial pouco importa para o fim de afastamento do óbice da Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0175451-5

AgRg no
AREsp 549.760 / RS

Números Origem: 10601774799 110601774799 17747911020068210001 70055099428 70057235459
70059276840

EM MESA

JULGADO: 26/05/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CLÁUDIO AUGUSTO DIANA TERRA
AGRAVANTE	: CAROLINA NASI DE AZEVEDO
AGRAVANTE	: STELA DIANA TERRA
ADVOGADOS	: CECÍLIA SALES LUIZ VIANNA CLÁUDIO AUGUSTO DIANA TERRA (EM CAUSA PRÓPRIA)
AGRAVADO	: LENY MARIA THOMÉ KREUTZ
ADVOGADO	: MARCELO THOMÉ KREUTZ E OUTRO(S)
INTERES.	: TERRA E AZEVEDO LTDA
INTERES.	: JOSÉ AVELINO PAIM TERRA
INTERES.	: RITA CONSUELO PAIM TERRA
INTERES.	: LUIS AUGUSTO PAIM TERRA
INTERES.	: PAULO ROBERTO PAIM TERRA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: CLÁUDIO AUGUSTO DIANA TERRA
AGRAVANTE	: CAROLINA NASI DE AZEVEDO
AGRAVANTE	: STELA DIANA TERRA
ADVOGADOS	: CECÍLIA SALES LUIZ VIANNA CLÁUDIO AUGUSTO DIANA TERRA (EM CAUSA PRÓPRIA)
AGRAVADO	: LENY MARIA THOMÉ KREUTZ
ADVOGADO	: MARCELO THOMÉ KREUTZ E OUTRO(S)
INTERES.	: TERRA E AZEVEDO LTDA
INTERES.	: JOSÉ AVELINO PAIM TERRA
INTERES.	: RITA CONSUELO PAIM TERRA
INTERES.	: LUIS AUGUSTO PAIM TERRA
INTERES.	: PAULO ROBERTO PAIM TERRA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.