



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.122.586 - SP (2009/0122198-9)

RELATOR : **MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA**
RECORRENTE : MAXCORP ASSESSORIA E PARCTICIPAÇÕES S/C LTDA
ADVOGADO : ANTÔNIO HAMILTON DE CASTRO ANDRADE JUNIOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : FRANCECAR COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
ADVOGADO : ABUD GAIT NETTO E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. EXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AÇÃO DE COSIGNAÇÃO DE CHAVES. EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO. DATA DA ENTREGA DAS CHAVES EM JUÍZO. PRECEDENTE DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Tendo o Tribunal de origem se pronunciado de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos, assentando-se em fundamentos suficientes para embasar a decisão, não há falar em afronta ao art. 535 do CPC, não se devendo confundir "fundamentação sucinta com ausência de fundamentação" (REsp 763.983/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJ 28/11/05).
2. É inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional quando a parte recorrente não junta as certidões ou cópias dos acórdãos paradigmas nem cita repositório oficial, autorizado ou credenciado em que eles estejam publicados, conforme exigência prevista no art. 541, parágrafo único, do CPC c.c. o 255, §§ 1º e 2º, RISTJ.
3. Restando reconhecido pela Turma Julgadora, com base nas perícias judiciais, que ao tempo da celebração do contrato de locação o imóvel já não estava em conformidade com o projeto aprovado na Prefeitura, e, ainda, que as alterações nele introduzidas, por serem úteis e necessárias, estariam previamente autorizadas pelo contrato de locação, rever tal entendimento encontra óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.
4. A entrega das chaves do imóvel em juízo põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu referida extinção.
5. Hipótese em que a ex-locatária, ora recorrida, deverá pagar à recorrente o aluguel do mês de outubro de 2002, a ser calculado proporcionalmente aos dias em que efetivamente esteve na posse do imóvel, até a data da entrega das respectivas chaves, ocorrida em 30/10/02, acrescido de correção monetária e juros moratórios.
6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acordam os Ministros da QUINTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi e Laurita Vaz votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Felix Fischer.
Brasília (DF), 22 de junho de 2010(Data do Julgamento).

MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.122.586 - SP (2009/0122198-9)

RELATOR : **MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA**
RECORRENTE : **MAXCORP ASSESSORIA E PARCTICIPAÇÕES S/C LTDA**
ADVOGADO : **ANTÔNIO HAMILTON DE CASTRO ANDRADE JUNIOR E OUTRO(S)**
RECORRIDO : **FRANCECAR COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA**
ADVOGADO : **ABUD GAIT NETTO E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA:

Trata-se de recurso especial manifestado por MAXCORP ASSESSORIA E PARCTICIPAÇÕES S/C LTDA com base no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal.

Narram os autos que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve incólume sentença que, por sua vez, julgara procedente a ação de consignação em pagamento ajuizada pela parte recorrida, para declarar extinta a obrigação locatícia a partir de 30/10/02, data em que fora realizado o depósito judicial das chaves do imóvel.

O acórdão recorrido recebeu a seguinte ementa (fl. 1.136):

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de consignação em pagamento. Impossibilidade de restituição do imóvel nas condições locadas, diante da divergência das edificações registradas perante a Municipalidade, quando do contrato e no momento da entrega do imóvel. Rescisão contratual configurada. Obrigações extintas. Sentença mantida.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados pelo acórdão de fls. 1.159/1.161.

Sustenta a recorrente, preliminarmente, violação ao art. 535, II, do CPC, ao argumento de que o Tribunal de origem, não obstante a oposição dos embargos declaratórios, não teria fundamentado "o motivo pelo qual entendia ser o termo da locação momento outro (setembro de 2002) e não o depósito (30/10/02)" (fl. 311).

No mérito, além de dissídio jurisprudencial, aponta contrariedade ao art. 67, III, da Lei 8.245/91, uma vez que o termo final da locação seria a data do depósito das chaves do imóvel locado nos autos e não a notificação premonitória.

Aponta, ainda, afronta ao art. 67, III e V, c.c. 4º da Lei 8.245/91, asseverando que ser essência da ação consignatória de chaves que a oferta seja integral e incondicionada,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devendo o pedido envolver a quitação das obrigações, de sorte que, consignadas as chaves do imóvel em 30/10/02, "o aluguel de referência outubro/02 (vencimento nov/2) deveria ter sido ofertado, sob pena de oferta insuficiente", uma vez que "a recorrida permaneceu com as chaves do imóvel durante todo o mês de outubro/02" (fl. 1.177). Por conseguinte, tendo ocorrido oferta insuficiente, teria perdido "a consignatória seu lastro de possibilitar ao *solvens* o cumprimento da obrigação inadimplida pela *mora accipiens*, pela recusa no recebimento do locador" (fl. 1.178).

Nesse ponto, afirma que a insuficiência do depósito não teria se dado em razão de pequena ou irrelevante parcela, porquanto a diferença ultrapassaria, em valores corrigidos à data da interposição do recurso especial, R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

Afirma que o acórdão recorrido também ofendeu os arts. 863 e 1.092 do Código Civil de 1916 e 23, IV, da Lei 8.245/91, haja vista que não estaria obrigado a receber o imóvel inutilizado em decorrência da demolição, pela recorrida, de um mezanino com área de 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), além de sua reconfiguração para que atendesse as necessidades de uma concessionária de veículos.

Segue afirmando que, segundo conclusões periciais, a reforma do imóvel consumiria um prazo de 4 (quatro) meses, ao custo aproximado de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), o que poderia chegar à quantia total de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), "se em cinco anos conseguir a indenização por perdas e danos que lhe possibilite voltar a alugar o imóvel ou usá-lo para qualquer atividade" (fl. 1.183), mormente quando considerado que as referidas modificações no imóvel foram realizadas sem devido alvará da Prefeitura Municipal de São Paulo, o que, por sua vez, embarçaria a obtenção de novo alvará de funcionamento.

Contrarrazões às fls. 1.195/1.206.

Provido o agravo de instrumento interposto contra a decisão que inadmitiu na origem o recurso especial, subiram os autos a esta Corte.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.122.586 - SP (2009/0122198-9)

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. EXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AÇÃO DE COSIGNAÇÃO DE CHAVES. EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO. DATA DA ENTREGA DAS CHAVES EM JUÍZO. PRECEDENTE DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Tendo o Tribunal de origem se pronunciado de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos, assentando-se em fundamentos suficientes para embasar a decisão, não há falar em afronta ao art. 535 do CPC, não se devendo confundir "fundamentação sucinta com ausência de fundamentação" (REsp 763.983/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJ 28/11/05).
2. É inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional quando a parte recorrente não junta as certidões ou cópias dos acórdãos paradigmas nem cita repositório oficial, autorizado ou credenciado em que eles estejam publicados, conforme exigência prevista no art. 541, parágrafo único, do CPC c.c. o 255, §§ 1º e 2º, RISTJ.
3. Restando reconhecido pela Turma Julgadora, com base nas perícias judiciais, que ao tempo da celebração do contrato de locação o imóvel já não estava em conformidade com o projeto aprovado na Prefeitura, e, ainda, que as alterações nele introduzidas, por serem úteis e necessárias, estariam previamente autorizadas pelo contrato de locação, rever tal entendimento encontra óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.
4. A entrega das chaves do imóvel em juízo põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu referida extinção.
5. Hipótese em que a ex-locatária, ora recorrida, deverá pagar à recorrente o aluguel do mês de outubro de 2002, a ser calculado proporcionalmente aos dias em que efetivamente esteve na posse do imóvel, até a data da entrega das respectivas chaves, ocorrida em 30/10/02, acrescido de correção monetária e juros moratórios.
6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

VOTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA (Relator):

De início, no que concerne à sustentada divergência jurisprudencial, verifica-se que a recorrente não juntou as certidões ou cópias dos acórdãos paradigmas nem citou repositório oficial, autorizado ou credenciado em que eles estejam publicados, conforme exigência prevista no art. 541, parágrafo único, do CPC c.c. o 255, §§ 1º e 2º, RISTJ.

Quanto às condições de devolução do imóvel, o Tribunal de origem firmou a compreensão, com base nas perícias judiciais realizadas, de que o imóvel já não se encontrava em conformidade com o projeto aprovado na Prefeitura de São Paulo antes mesmo de ser locado à recorrida, e, ainda, que as alterações introduzidas, por serem úteis e necessárias, estariam previamente autorizadas pelo contrato de locação. *In verbis* (fls. 1.138/1.139):

Indiscutível que caberia à apelada solicitar nos termos contratuais a concordância da apelante para as reformas que efetuou no imóvel. No entanto, o perito judicial às fls. 233 foi bem claro ao definir que: o imóvel, mesmo antes das reformas empreendidas pela empresa/autora, não estava em conformidade com o projeto aprovado na edilidade. Às fls. 246 e 247, o perito judicial enumera 18 alterações, dentre elas, construção de coberturas, demolições, reformas, fechamentos de fachadas, concretagem de pisos e reformas em geral.

Prosseguiu o perito, em sua conclusão (fl. 250), afirmando que, mesmo antes da locação, o imóvel estava em desconformidade com os ditames da Prefeitura Municipal, sem auto de conclusão ou habite-se.

Dessa forma, perfeitamente entendível que inexistisse possibilidade de se restituir o imóvel nos termos em que foi locado, inclusive porque, caso seja isso efetivado, o imóvel retornará a uma situação irregular perante a Municipalidade. Tal afirmação não conduz a qualquer outra afirmativa de que as reformas o adequaram ao correto, uma vez que três situações se apresentam no imóvel. Aquela apresentada ao Município, a do contrato e a da devolução do imóvel.

Diante disso, as alterações efetuadas pela apelada não podem servir de recusa do recebimento das chaves, considerando-se que elas obedecem parte do estipulado na cláusula 7ª da relação contratual, ou seja, são benfeitorias necessárias e úteis ao imóvel. Nesse sentido, deve-se revelar o apresentado pelo perito às fls. 247, relativo aos servidores classificados como de manutenção (instalações elétricas, esgotos, águas pluviais, instalação de tubulação de combate a incêndio). No entanto, essas edificações também comprovam o descumprimento contratual por parte da apelada quanto a essa cláusula, incorrendo na responsabilidade da cláusula 10ª, do mesmo contrato.

Destarte, para se rever o entendimento esposado no acórdão estadual seria necessário não apenas o exame de matéria fática, como também a interpretação das cláusulas do contrato de locação, o que inviável a teor do disposto nas Súmulas 7 e 5/STJ.

De outro lado, tendo o Tribunal de origem se pronunciado de forma clara e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

precisa sobre a questão posta nos autos, assentando-se em fundamentos suficientes para embasar a decisão, não há falar em omissão, não se devendo confundir "fundamentação sucinta com ausência de fundamentação" (REsp 763.983/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJ 28/11/05).

A propósito, confira-se o seguinte trecho do acórdão estadual (fl. 1.140):

Ao contrário do estipulado na sentença, tal situação fática não impede a rescisão contratual mas implica numa infração contratual. Dessa forma, patente que houve o descumprimento de uma das cláusulas, há impossibilidade de se restituir o imóvel na sua situação *a quo*, motivo pelo qual o término da locação deve ser considerado o proposto na inicial, não havendo infringência ao artigo 23, III, da Lei 8.245/91.

Em razão disso, não há, ainda, violação ao artigo 67, III, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), inexistindo justificativa para consignação judicial das parcelas vincendas.

Assim, não resta configurada a alegada violação ao art. 535, II, do CPC.

Procede, contudo, a irresignação da recorrente no que tange à data da extinção das obrigações locatícias da recorrida.

Com efeito, ao contrário do que restou consignado no acórdão estadual, deve-se considerar como término da relação locatícia não a data da propositura da ação consignatória, mas a data do depósito das respectivas chaves do imóvel em juízo.

Nesse mesmo sentido, cito o seguinte julgado:

PROCESSO CIVIL. CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ARTIGO 535 DO CPC. VIOLAÇÃO. INOCORRÊNCIA. LEI DO INQUILINATO. ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE.

.....
2. A ação consignatória prevista no artigo 67 da Lei nº 8.245/91 pode ser utilizada para a devolução do próprio imóvel, representada pela entrega das chaves.

3. Recurso não conhecido. (REsp 463.337/MG, Rel. Min. PAULO GALLOTTI, Sexta Turma, DJ 14/4/03)

Destarte, nesse ponto, deve ser restabelecida a sentença, segundo a qual a obrigação da locatária, ora recorrida, foi extinta "a partir de 30 de outubro de 2.002, data em que foi realizado o depósito das chaves" (fl. 1.039).

Não obstante, é de rigor reconhecer que, extinta a relação locatícia apenas no dia 30/10/02, deve a locatária arcar com o aluguel correspondente a esse mês, a ser calculado de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

forma proporcional aos dias em que o imóvel esteve em sua posse, sob pena de enriquecimento sem causa.

A propósito, confira-se o inciso III do art. 67 da Lei 8.245/91:

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

.....

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

Impende ressaltar, contudo, que o reconhecimento da existência de débito locatício referente ao mês de outubro de 2002 não importa na improcedência da ação de consignação, em razão das particularidades apresentadas no caso concreto.

De fato, não havia como a recorrida, *sponte propria*, realizar o pagamento do aluguel do mês de outubro de 2002, uma vez que o depósito das chaves do imóvel e dos valores devidos foi realizado em 30/10/02 (fls. 66/67), em cumprimento à determinação judicial de 23/10/02 (fl. 65). Isso porque, a partir da entrega das chaves, não havia falar em aluguéis vincendos, na medida em que a relação locatícia fora extinta, sendo certo, ainda, que, a rigor, o aluguel do mês de outubro de 2002 somente venceu no início do mês de novembro, conforme afirmado pela própria recorrente (fl. 1.177).

Nessas circunstâncias, deve ser confirmado o acórdão recorrido no que tange à procedência da ação de consignação, reformando-o apenas no que diz respeito ao aluguel do mês de outubro de 2002, que deverá ser pago pela recorrida, proporcionalmente ao dias que efetivamente ocupou o imóvel locado, acrescido de correção monetária e juros moratórios, a partir de 30/10/02, data da extinção do contrato locatício.

Ante o exposto, **conheço** do recurso especial e **dou-lhe parcial provimento** para reformar em parte o acórdão recorrido, a fim de condenar a recorrida a pagar à recorrente o aluguel do mês de outubro de 2002, a ser calculado proporcionalmente aos dias em que o imóvel esteve na posse da ex-locatária, acrescidos de correção monetária e juros moratórios, a partir do dia 30/10/02.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUINTA TURMA

Número Registro: 2009/0122198-9

REsp 1.122.586 / SP

Números Origem: 102026002 102026014 102026026 19331302 200800575535

PAUTA: 22/06/2010

JULGADO: 22/06/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ARNALDO ESTEVES LIMA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS**

Secretário

Bel. **LAURO ROCHA REIS**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MAXCORP ASSESSORIA E PARCTICIPAÇÕES S/C LTDA
ADVOGADO : ANTÔNIO HAMILTON DE CASTRO ANDRADE JUNIOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : FRANCECAR COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
ADVOGADO : ABUD GAIT NETTO E OUTRO(S)

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

CERTIDÃO

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

"A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso e lhe deu parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi e Laurita Vaz votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Felix Fischer.

Brasília, 22 de junho de 2010

LAURO ROCHA REIS
Secretário