



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1340967 - SP
(2018/0197928-8)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : AUTOCAM DO BRASIL USINAGEM LTDA
ADVOGADO : RODRIGO SILVA ALMEIDA - SP269737
AGRAVADO : OLICAR-INDUSTRIA E COMERCIO DE PLASTICOS LTDA
AGRAVADO : VILA PADRAO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIELA LUCAS BENASSE E OUTRO(S) - SP156941
FERNANDA MARIA BORCHI FERNANDES - SP126781

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL (CPC/2015). AÇÃO DE COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. ILEGITIMIDADE ATIVA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS NS. 5 E 7/STJ. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

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

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 29 de junho de 2020.

Paulo de Tarso Sanseverino

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1340967 - SP
(2018/0197928-8)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : AUTOCAM DO BRASIL USINAGEM LTDA
ADVOGADO : RODRIGO SILVA ALMEIDA - SP269737
AGRAVADO : OLICAR-INDUSTRIA E COMERCIO DE PLASTICOS LTDA
AGRAVADO : VILA PADRAO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIELA LUCAS BENASSE E OUTRO(S) - SP156941
FERNANDA MARIA BORGHI FERNANDES - SP126781

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL (CPC/2015). AÇÃO DE COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. ILEGITIMIDADE ATIVA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS NS. 5 E 7/STJ. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.
AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por AUTOCAM DO BRASIL USINAGEM LTDA, contra decisão assim ementada (e-STJ fl. 710):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL (CPC/2015). AÇÃO DE COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DISPOSITIVOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 282/STF. ILEGITIMIDADE ATIVA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS NS. 5 E 7/STJ. AGRADO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NÃO CONHECER

DO RECURSO ESPECIAL

Nas razões do agravo, o recorrente pugna pela modificação do julgado, sustentando que não é deficiente a fundamentação recursal com relação a alegada negativa de prestação jurisdicional, pois apontou, especificamente, a existência de omissões sobre os seguintes pontos: a) inexistência, na Sentença de origem, de verificação de que houve composição sobre parte da contenda (restituição de bem móvel); b) ilegitimidade ativa de Vila Padrão Negócios Imobiliários Ltda; c) inviabilidade de qualquer penalidade por conta de "mora accipiendi". Afirma haver apresentado, em cada ponto de omissão, o argumento específico. Assevera não incidirem as Súmulas 5 e 7/STJ, pois as questões são unicamente de direito (ilegitimidade de parte, "exceptio non adimpleti contractus", extinção com resolução de mérito decorrente de composição). Aduz que a "mora accipiendi" impede a aplicação de multa (art. 476 do CC) e que há ilegitimidade ativa daquele que não participou da relação jurídica se não houver representação regular.

Foi apresentada impugnação com pedido de aplicação de multa (e-STJ fls. 740-750).

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas, o agravo interno não deve prosperar.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela parte agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

No caso, a agravo foi conhecido para não conhecer do recurso especial em decisão assim proferida (e-STJ fls. 710-715):

Vistos, etc.

Trata-se de agravo interposto por AUTOCAM DO BRASIL USINAGEM LTDA contra inadmissão, na origem, de recurso especial fundamentado na alínea "a" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ fl. 560):

APELAÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - NECESSIDADE DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL NO MESMO ESTADO EM QUE FOI LOCADO - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 23, INCISO III, DA LEI 8.245/91 - VISTORIAS DE ENTRADA E SAÍDA - IMÓVEL DEVOLVIDO EM ESTADO DE CONSERVAÇÃO DISTINTO DAQUELE EXISTENTE NO INÍCIO DA LOCAÇÃO - AUTORAS QUE APRESENTARAM ORÇAMENTOS PARA A REPARAÇÃO DOS DANOS CAUSADOS - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA - RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA PELO PAGAMENTO DOS REPAROS, BEM COMO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO ATÉ A DEVOLUÇÃO DAS CHAVES - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 587-592).

Nas razões de seu recurso especial, a parte recorrente sustenta vulneração aos arts. 489, III, 492 e 1.022, II, do CPC. Sustenta omissão quanto à existência de composição pelas partes; quanto à ilegitimidade da recorrida, diante da ausência de poderes de representação processual somente poderes de administração do imóvel; e inexigibilidade de penalidades em virtude de mora accipiendi. Afirma que o magistrado não pode desconsiderar provas e, ulteriormente, julgar o pedido improcedente

com base a justamente na ausência de prova.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 629-643).

É o relatório. Passo a decidir.

A irresignação não merece prosperar.

Primeiramente, cumpre esclarecer que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/15 e com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme disposto no Enunciado Administrativo n. 3/STJ.

Com efeito, verifico que se apresenta deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022, II, do CPC se faz de forma genérica, não havendo a demonstração clara dos pontos do acórdão que se apresentam omissos, contraditórios ou obscuros. Aplica-se, assim, o óbice da Súmula 284/STF.

Com relação aos arts. 489, III, 492 do CPC, não se verifica presente o prequestionamento da matéria relativa aos dispositivos, porquanto não apreciada pelo julgado recorrido, revelando inclusive razões dissociadas do acórdão, sendo inviável o seu conhecimento nesta sede, nos termos das Súmulas 282 e 356/STF.

Por outro lado, vale observar que as provas não foram desconsideradas pela instância ordinária, mas sim consideradas de forma diferente de como gostaria a parte.

Consigno que o caso, na origem, é de ação de cobrança de valores decorrentes da devolução de bem imóvel locado em desacordo com o contrato de locação julgada procedente (e-STJ fls. 465-467).

No julgamento da apelação, o Tribunal de origem, soberano na análise das provas produzidas nos autos, após exame do conjunto fático-probatório acostado, em especial o contrato de locação e o contrato social da empresa administradora do imóvel, negou provimento ao recurso, mantendo a sentença. A Corte Estadual concluiu não haver ilegitimidade ativa da empresa e que as provas documentais e orais produzidas nos autos não suportam a pretensão da recorrente de ver reformada a sentença de piso. Eis o voto (e-STJ fls. 561-564 -grifei):

Portanto, ante a ausência de quaisquer das hipóteses autorizadoras do recurso integrativo, a rejeição dos embargos era mesmo medida de rigor, não havendo que se falar em violação da lei processual civil.

De igual forma, não merece guarida a alegação da apelante de ilegitimidade ativa da coautora Vila Padrão Negócios Imobiliários Ltda, pois a referida sociedade foi constituída com o fim de administrar os bens da locadora Sra. Liliana Lúcia

Oliveira Cardoso de Almeida, conforme se depreende da Cláusula Quinta do contrato social (fls. 32), confira-se:

"O objetivo principal será Atividades de aquisição e administração de bens próprios, locação, loteamento, incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis próprios, promoção de loteamento e terrenos, podendo ainda participar em outras sociedades na qualidade de sócia, quotista ou acionista." Sic

Por sua vez, tem-se que o interesse de agir é condição da ação, traduzido pelo binômio necessidade-utilidade, ou seja, a necessidade concreta da atividade jurisdicional para a obtenção do resultado pretendido e adequação da via processual eleita.

Considerando que a coautora Olicar Indústria e Comércio de Plásticos Ltda figura como locadora no contrato entre as partes (fls. 40/49), é evidente seu interesse de agir para a pretensão de cobrança formulada na inicial.

No mais, quanto ao mérito, deixo consignado que o recurso não comporta provimento.

Com efeito, a locatária se obrigou a restituir o imóvel nas mesmas condições em que estava à época do início da locação, conforme se depreende da cláusula segunda do contrato entre as partes (fls. 41), confira-se:

"a LOCATÁRIA, se obriga a restituir o imóvel ora locado, livre e desocupado, em condições idênticas em que recebeu, ressaltando o desgaste decorrente do uso normal, devendo apresentar junto com as chaves, os 03 (três) últimos comprovantes de quitação de consumo de água, energia elétrica, IPTU e, em havendo, telefone e condomínio." Sic

Além disso, o parágrafo terceiro da referida cláusula, dispõe que:

"Mesmo que finda a locação, o LOCATÁRIO está obrigado a pagar também os alugueres correspondentes ao período em que o imóvel estiver em obras ou serviços de reposição ao estado de conservação previsto no "laudo de vistoria" inicial." Sic

Aliás, o artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/91, dispõe que o locatário é obrigado a devolver o imóvel locado no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, razão pela qual a realização de uma vistoria final representa fator essencial na comprovação dos danos causados ou deixados no bem.

Ora, em que pesem as alegações da requerida, as provas documentais e orais corroboram a afirmativa de que não foram realizados todos os reparos necessários quando da devolução do

imóvel, de modo que a procedência da ação era mesmo de rigor, já que descumpridas as obrigações dispostas no artigo supramencionado..

Além disso, depreende-se dos depoimentos do Srs. Cícero Nogueira Martins (engenheiro ambiental) e Júlio Alberto Garcia D'Agostini (corretor de imóveis), que o problema do óleo no piso foi empecilho à nova locação do imóvel (fls. 323/333).

Ademais, apesar da requerida não reconhecer os danos, não apresentou nenhuma prova capaz de refutar os orçamentos juntados pelas autoras, referentes à limpeza dos prefilados com excesso de óleo e das coberturas que geram iluminação, bem como a remoção das telas (fls. 113/115).

Nesse contexto, diante da obrigação da locatária de devolver o imóvel nas mesmas condições em que receberam, bem como de pagar os aluguéis e acessórios da locação até a efetiva devolução das chaves, não há dúvidas de que ela deve arcar com as quantias elencadas na inicial.

Como bem asseverou o Douto Magistrado sentenciante (fls. 416/417):

"A demora no tocante à vistoria do imóvel, que deveria ser feita com representantes tanto da locadora, como da locatária, não se pode atribuir às requerentes. Não há, nos autos, qualquer comprovação de que a locadora, ora requerente, teria postergado o lapso necessário a que esta vistoria fosse realizada, tanto é que a locatária efetuou o pagamento da multa pela denúncia apenas em 04/05/2009, sendo que a requerente havia falado sobre a proposta de valores a serem cobrados a título de multa já em 13/04/2009. A própria discussão de valores a pagar e sobre os necessários reparos, aliás em parte incontroversos, tanto que a ré solicitou as chaves do imóvel novamente em junho de 2009 para realiza-los, tal discussão é que explica a demora. Fosse a ré mais pronta a reconhecer sua responsabilidade quanto a tais reparos, teria reduzido o valor a pagar conforme o parágrafo terceiro da cláusula segunda do contrato (...). A locatária devolveu o imóvel reparado somente em 15/07/2009, marco final do contrato de locação. Ocorre que, não há que se exigir o distrato sem que haja a devolução do imóvel no estado em que se encontrava quando do início da locação (...). São devidos os valores cobrados a título de aluguel, bem como os valores referentes ao IPTU do período de janeiro de 2009 à 15/07/2009 (data da disponibilização das chaves), estes que totalizam R\$ 69.770,38 (sessenta e nove mil setecentos e setenta reais e trinta e oito centavos). Nesse teor: Quanto ao valor cobrado pelos reparos posteriores à vistoria, a

necessidade destes ficou demonstrada pelo documentos de fls. 114/115, e aquele deve integrar a condenação." Sic

[...]

Por fim, cumpre ressaltar que inexistiu transação entre as partes no tocante ao transformador, já que não houve concessão nenhuma por parte das autoras, apenas a requerida procedeu à devolução do transformador no curso do processo.

Assim, por qualquer ângulo que se analise a questão aqui posta, impossível outro deslinde ao caso, sendo de rigor a manutenção da r.

sentença, sem que com isso repute-se violados dispositivos legais ou constitucionais.

Nesse contexto, elidir as conclusões do aresto impugnado quanto à legitimidade ativa da coautora e quanto à insuficiência das provas produzidas pela recorrente para sustentar sua pretensão recursal, demandaria, com certeza, o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos e a análise das cláusulas dos contratos, providências vedadas nesta sede especial, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

Destarte, inviável a pretensão da recorrente.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este decisum estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

Por fim, considerando que o presente recurso foi interposto na vigência do Novo Código de Processo Civil (Enunciado administrativo n.º 07/STJ), impõe-se a majoração dos honorários inicialmente fixados, em atenção ao art. 85, § 11, do CPC/2015. O referido dispositivo legal tem dupla funcionalidade, devendo atender à justa remuneração do patrono pelo trabalho adicional na fase recursal e inibir recursos cuja matéria já tenha sido exaustivamente tratada. Com base em tais premissas, a título de honorários recursais, sendo fixada inicialmente verba honorária em 10% do valor da condenação (e-STJ fl. 467), a majoração dos honorários para 12% é medida adequada à hipótese. Ônus suspensos, entretanto, na hipótese de assistência judiciária, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC/2015.

Ante o exposto, conheço o agravo para, desde logo, não conhecer o recurso especial.

Intimem-se.

De fato, conforme já exposto na decisão agravada, deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022, II, do CPC se faz de forma genérica, não havendo a demonstração clara dos pontos do acórdão que se

apresentam omissos, contraditórios ou obscuros.

Na hipótese, nas razões do especial, a parte limita-se a transcrever trechos dos embargos de declaração e do acórdão que os rejeitou para concluir, de forma genérica, que (e-STJ fl. 601):

De acordo com o artigo 489, III da Lei de Ritos, é requisito essencial do julgado seu dispositivo, no qual se "resolverá as questões" submetidas pelas partes ao Judiciário. Obviamente, todas as questões relevantes devem ser julgadas.

Aliás, as omissões apontadas deveriam ser espancadas do V. Acórdão, não só para adequada aplicação do Direito, como também em atenção à necessidade de ficar explícito o pré-questionamento daquelas matérias e dispositivos legais neles versadas em sede recursal à instância superior.

Não há, portanto, como afastar a incidência da Súmula 284/STF quanto à suposta negativa de prestação jurisdicional, porquanto a recorrente não indica, de forma clara e objetiva, os pontos do acórdão que se apresentam omissos, contraditórios ou obscuros.

Incólume, igualmente, a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ à espécie, pois eventual alteração do entendimento do acórdão recorrido que, com fundamento no contrato social da empresa agravada Vila Padrão Negócios Imobiliários Ltda, reconheceu sua legitimidade ativa para a demanda e, ainda, que, amparado no contrato de locação e no depoimento das testemunhas, reconheceu que o imóvel locado não foi restituído nas mesmas condições do início da locação, demandaria desta Corte, inevitavelmente, a incursão na seara fático-probatória dos autos.

Nesse contexto, a decisão recorrida deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, porquanto mantida a validade dos argumentos que a sustentam, uma vez que não foram trazidos elementos aptos a desconstituí-la.

Por ora, deixo de aplicar a sanção requerida em sede de impugnação ao

presente recurso, advertindo-se a parte de que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ), inclusive no que tange à aplicação de multa (art. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.340.967 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0197928-8

Número de Origem:

00586550220098260114 586550220098260114

Sessão Virtual de 23/06/2020 a 29/06/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AUTOCAM DO BRASIL USINAGEM LTDA

ADVOGADO : RODRIGO SILVA ALMEIDA - SP269737

AGRAVADO : OLICAR-INDUSTRIA E COMERCIO DE PLASTICOS LTDA

AGRAVADO : VILA PADRAO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DANIELA LUCAS BENASSE E OUTRO(S) - SP156941

FERNANDA MARIA BORGHI FERNANDES - SP126781

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AUTOCAM DO BRASIL USINAGEM LTDA

ADVOGADO : RODRIGO SILVA ALMEIDA - SP269737

AGRAVADO : OLICAR-INDUSTRIA E COMERCIO DE PLASTICOS LTDA

AGRAVADO : VILA PADRAO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DANIELA LUCAS BENASSE E OUTRO(S) - SP156941

FERNANDA MARIA BORGHI FERNANDES - SP126781

TERMO

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

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 29 de junho de 2020