



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 609.635 - RJ (2014/0288970-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : ELIANE SILVA CARNEIRO DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : RODRIGO MIRANDA DE FREITAS
AGRAVADO : EDUARDO FREITAS BUECHEM
AGRAVADO : EVERALDO PUGLIA DE AZEVEDO
AGRAVADO : SONIA REGINA FREITAS PUGLIA
ADVOGADO : HENRIQUE SANTOS CERQUEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. MAJORAÇÃO DO QUANTUM. ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRADO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o Recurso Especial pela indicada violação ao art. 535, II, do CPC. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.
2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido, a fim de acolher o pedido de legitimidade da recorrida, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias dos autos, com o revolvimento de provas, procedimento vedado nesta via recursal. Incidência da Súmula n. 7 do STJ.
3. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 24 de fevereiro de 2015(data do julgamento).

Ministro Raul Araújo

Presidente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 609.635 - RJ (2014/0288970-0)

AGRAVANTE	: ELIANE SILVA CARNEIRO DA SILVA
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO	: RODRIGO MIRANDA DE FREITAS
AGRAVADO	: EDUARDO FREITAS BUECHEM
AGRAVADO	: EVERALDO PUGLIA DE AZEVEDO
AGRAVADO	: SONIA REGINA FREITAS PUGLIA
ADVOGADO	: HENRIQUE SANTOS CERQUEIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto por ELIANE SILVA CARNEIRO DA SILVA em face de decisão deste Relator às fls. 395-397, na qual neguei provimento ao seu agravo em recurso especial.

Nas razões do presente recurso, o agravante repisa os argumentos expendidos nas razões do seu recurso acerca da alegada ofensa ao art. 535, II, do CPC. Aduz, que não seria necessária a reapreciação dos fatos e provas apreendidos durante a fase processual para que o recurso possa ser provido.

Tece considerações acerca do mérito recursal e pugna pela reforma da decisão agravada, a fim de dar provimento ao recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 609.635 - RJ (2014/0288970-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : ELIANE SILVA CARNEIRO DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : RODRIGO MIRANDA DE FREITAS
AGRAVADO : EDUARDO FREITAS BUECHEM
AGRAVADO : EVERALDO PUGLIA DE AZEVEDO
AGRAVADO : SONIA REGINA FREITAS PUGLIA
ADVOGADO : HENRIQUE SANTOS CERQUEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. MAJORAÇÃO DO QUANTUM. ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRADO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o Recurso Especial pela indicada violação ao art. 535, II, do CPC. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.
2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido, a fim de acolher o pedido de legitimidade da recorrida, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias dos autos, com o revolvimento de provas, procedimento vedado nesta via recursal. Incidência da Súmula n. 7 do STJ.
3. Agravo regimental não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

2. O recurso não merece acolhida.

Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos abaixo transcritos:

[...]

2. Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o Recurso Especial pela indicada violação ao art. 535, II, do CPC. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, os embargos de declaração são recurso de índole particular, cujo objetivo é a declaração do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição ou omissão, não havendo obrigatoriedade de o órgão julgador responder a todos os argumentos levantados pelas partes, máxime quando tenha deixado expressar razões suficientes para fundamentar sua decisão.

3. Por outro lado, a Corte de origem ao reformar a r. sentença, para julgar improcedente o pedido formulado pela recorrente na origem, assentou seu entendimento sob os seguintes fundamentos:

Pelo que se percebe, as partes firmaram contrato de locação de imóvel para fins não residenciais pelo prazo de 36 meses com início em 07/03/2005 e término em 07/03/2008 o que realmente aconteceu.

Como foi dito na sentença, através da oitiva da testemunha Adriano Proença Corga, que foi o administrador do imóvel, as partes acordaram verbalmente a realização de obras para adequação da atividade comercial a ser exercida, no caso, um curso de informática. Ficou também acertado que haveria substituição do piso que era de taco para cerâmica. Essa testemunha também informou que não foi feita qualquer vistoria antes da entrega do imóvel (fls. 212/213).

Outro ponto que merece ser destacado é que a perícia só foi realizada em 09/07/2012, isto é, quatro anos após a entrega das chaves, não se sabendo que tipo de uso teve nesse período. Ademais, o laudo não traz de maneira discriminada o preço de cada serviço a ser executado ficando sem se saber como a expert chegou ao total de R\$ 20.000,00. (grifou-se)

De qualquer forma essa quantia não é muito elevada em se tratando de reforma de imóvel, motivo pelo qual se pode concluir que os danos causados não foram da maneira exagerada trazida na inicial.

Dado o caráter comercial da locação e os danos sofridos pelo bem ao longo do tempo, aplicável se torna o art. 23, inciso III, da Lei 8.245/91 pelo qual o locatário fica isento das deteriorações decorrentes do uso normal da coisa.

[...]

É a hipótese presente, onde a locação perdurou por três anos, sofrendo a coisa os danos naturais decorrentes do uso continuado e, ainda mais a adaptação feita para atividades comerciais.

Pela perícia constata-se que os problemas existentes no imóvel referem-se ao piso que foi substituído de taco para cerâmica, mas é sabido que esse segundo material é até mais caro que o primeiro.

Foram feitas adaptações no banheiro da casa, transformado em dois, masculino e feminino, mas isso decorre da atividade exercida, no caso, um curso de informática que teve a devida concordância da parte autora, sendo certo que devido à presença de alunos, um sem número de pessoas irá utilizar o prédio.

No mesmo sentido, a necessidade de pintura nas grades externas como dito à fl. 158 e a correção quanto ao deslocamento do vaso sanitário no banheiro.

O próprio administrador em seu depoimento asseverou que, pode afirmar, que na fase inicial da locação, a autora acompanhou tudo muito de perto, destacando mais uma vez que várias questões eram decididas diretamente pelas partes; que, durante o período da locação, nunca foi questionado pela autora acerca da realização de tais obras (fl. 213, in



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fine).

Embora exista cláusula em que os locatários deveriam manter o imóvel em perfeito estado de conservação, a melhor interpretação é no sentido de que somente o desgaste provocado pelo uso anormal deve ser indenizável na forma do dispositivo legal citado.

A doutrina já definiu que ao locador cabem as obras que valorizem o imóvel enquanto que a obrigação do inquilino resume-se àquelas de conservação.

Por isso, geralmente nesse tipo de locação o inquilino paga uma quantia a título de luvas justamente para que o senhorio faça frente a problemas como o narrado nesses autos.

Assim, julga-se improcedente a ação, condenando-se a parte autora nas custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa, observando-se o art. 12 da Lei 1.060/50. (fls. 319-322)

Nesse prisma, mostra evidente que a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas como pretende a agravante, demandaria necessariamente no reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal (Súmula 7/STJ) e impede o conhecimento do recurso por ambas alíneas.

4. Ante o exposto, nego provimento agravo em recurso especial.

3. Ante o exposto, nego provimento ao regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0288970-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 609.635 / RJ**

Números Origem: 00073353520108190028 201424560550 73353520108190028

EM MESA

JULGADO: 24/02/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ELIANE SILVA CARNEIRO DA SILVA
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO	: RODRIGO MIRANDA DE FREITAS
AGRAVADO	: EDUARDO FREITAS BUECHEM
AGRAVADO	: EVERALDO PUGLIA DE AZEVEDO
AGRAVADO	: SONIA REGINA FREITAS PUGLIA
ADVOGADO	: HENRIQUE SANTOS CERQUEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: ELIANE SILVA CARNEIRO DA SILVA
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO	: RODRIGO MIRANDA DE FREITAS
AGRAVADO	: EDUARDO FREITAS BUECHEM
AGRAVADO	: EVERALDO PUGLIA DE AZEVEDO
AGRAVADO	: SONIA REGINA FREITAS PUGLIA
ADVOGADO	: HENRIQUE SANTOS CERQUEIRA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.