



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.532.024 - MG (2015/0110181-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : GERALDO MAJELLA LAGE
ADVOGADOS : ANA PAULA ALVES CUNHA
KENIO DE SOUZA PEREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ANTONIO DE PADUA OLIVEIRA
AGRAVADO : HELLEN GIOVANNA DE MEDEIROS BERNARDINO
AGRAVADO : ALEXANDRE LEAL DE OLIVEIRA
AGRAVADO : LUCIA LEAL DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : ALEXANDRE LEAL DE OLIVERA
ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. RESILIÇÃO UNILATERAL. LOCATÁRIO. MULTA COMPENSATÓRIA. PROPORCIONALIDADE. ART. 4º DA LEI 8.245/91. 20% SOBRE OS ALUGUÉIS A VENCER. REEXAME. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Concluindo o Tribunal de origem que o percentual da multa contratual, em virtude da rescisão do contrato de locação pelo locatário, deve incidir sobre o montante dos aluguéis a vencer, o que atenderia o requisito da proporcionalidade insculpido no art. 4º da Lei 8.245/91, o reexame da questão esbarra no óbice de que trata o verbete n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

2. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 02 de fevereiro de 2016 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.532.024 - MG (2015/0110181-2)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Geraldo Majella Lage contra decisão assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. RESILIÇÃO UNILATERAL. LOCATÁRIO. MULTA COMPENSATÓRIA. PROPORCIONALIDADE. 20% SOBRE OS ALUGUÉIS A VENCER. REEXAME. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

O agravante afirma que não incidem as disposições do verbete n. 7 da Súmula desta Corte, haja vista que "pretende apenas e tão somente sejam aplicados os dispositivos legais contidos na Lei 8.245/91 e no Código Civil" (e-STJ, fl. 170).

Pede a reconsideração da decisão agravada ou, do contrário, o julgamento colegiado do recurso, o qual não foi respondido, conforme certidão de fl. 174 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.532.024 - MG (2015/0110181-2)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

O agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado (e-STJ, fl. 89):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - PRELIMINAR - FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL - REJEIÇÃO - LOCAÇÃO RESIDENCIAL - RESCISÃO CONTRATUAL ANTECIPADA - COMPROVAÇÃO DO DÉBITO - MULTA RESCISÓRIA - PERCENTUAL DE 20% DO PERÍODO CUMPRIDO DO CONTRATO - SENTENÇA REFORMADA EM PARTE - RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE.

- Verificando-se que houve a rescisão unilateral e antecipada do contrato de locação por parte do locatário, é possível a incidência da multa compensatória, considerando-se equitativamente o período cumprido do contrato, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91.

- A fixação da multa compensatória em 20% (vinte por cento) não se mostra abusiva, inexistindo razão para redução, todavia, a forma de sua incidência deverá obedecer o artigo 4º da lei 8.241/91.

- Sentença reformada em parte. Recurso provido parcialmente.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Alegou, na ocasião, violação dos arts. 4º da Lei 8.245/91 e 884 e 885 do Código Civil, associada a dissídio jurisprudencial.

Afirmou que a multa permitida pelas instâncias ordinárias no caso de rescisão contratual pelo locatário não atende à proporcionalidade exigida pela legislação, o que ensejou o enriquecimento sem causa do locador.

O Tribunal estadual, todavia, concluiu que a incidência de 20% sobre os aluguéis vigentes relativos ao período não cumprido do contrato de locação atende ao requisito da proporcionalidade, previsto no art. 4º da Lei 8.245/91 (e-STJ, fl. 93), de modo que o reexame da questão esbarra no óbice de que trata o enunciado n. 7 da Súmula desta Corte, como já se decidiu.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A saber:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. PRODUÇÃO DE PROVAS. DESNECESSIDADE. LIVRE CONVICÇÃO DO MAGISTRADO. SÚMULA 7/STJ. MULTA CONTRATUAL PROPORCIONALIDADE. CONTEXTO PARA RESCISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. No presente caso, para se concluir pela não razoabilidade da multa compensatória fixada seria necessário o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos e a interpretação de cláusula contratual, condutas vedadas em sede de recurso especial ante os óbices das súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 578.523/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/02/2015, DJe 03/03/2015)

Diante do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0110181-2

AgRg no
REsp 1.532.024 /
MG

Números Origem: 0024132176264 10024132176264003 21762646920138130024

EM MESA

JULGADO: 02/02/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: GERALDO MAJELLA LAGE
ADVOGADOS	: KENIO DE SOUZA PEREIRA E OUTRO(S) ANA PAULA ALVES CUNHA
RECORRIDO	: ANTONIO DE PADUA OLIVEIRA
RECORRIDO	: HELLEN GIOVANNA DE MEDEIROS BERNARDINO
RECORRIDO	: ALEXANDRE LEAL DE OLIVEIRA
RECORRIDO	: LUCIA LEAL DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	: ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS ALEXANDRE LEAL DE OLIVERA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: GERALDO MAJELLA LAGE
ADVOGADOS	: KENIO DE SOUZA PEREIRA E OUTRO(S) ANA PAULA ALVES CUNHA
AGRAVADO	: ANTONIO DE PADUA OLIVEIRA
AGRAVADO	: HELLEN GIOVANNA DE MEDEIROS BERNARDINO
AGRAVADO	: ALEXANDRE LEAL DE OLIVEIRA
AGRAVADO	: LUCIA LEAL DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	: ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS ALEXANDRE LEAL DE OLIVERA

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.