



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 591.136 - SP (2014/0241789-4)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : HAMAM E ROMAGNOLI PROJETOS DE GERENCIAMENTO LTDA
ADVOGADO : WALDEMAR CURY MALULY JUNIOR
AGRAVADO : MARIA APPARECIDA MONZONI PIRES MARTINS - ESPÓLIO
REPR. POR : JOSÉ ROBERTO PIRES MARTINS - INVENTARIANTE
ADVOGADO : FERNANDO PIRES MARTINS CARDOSO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7/STJ).
2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 591.136 - SP (2014/0241789-4)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por Hamam e Romagnoli Projetos de Gerenciamento Ltda. contra decisão com a qual neguei provimento a agravo em recurso especial.

Alega a agravante que não incide na espécie o óbice da Súmula 7/STJ, requerendo a reforma da decisão agravada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 591.136 - SP (2014/0241789-4)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Os argumentos da agravante não foram suficientes para infirmar os fundamentos da decisão ora agravada, os quais adoto como razões de decidir:

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão no que interessa assim ementado:

Locação. Ação de rescisão do contrato c.c. indenização por danos morais (...) Alegação de defeitos no imóvel. Ausência de comprovação do alegado. Locatária que recebeu o imóvel em perfeito estado de conservação, sem qualquer ressalva. Improcedência da ação e procedência da reconvenção que se mantêm. Recurso improvido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Nas razões de recurso especial, alega a ora agravante violação aos arts. 535 e 333 do CPC e 22, I, V e V da Lei 8.245/1991.

Não merece reforma a decisão agravada.

De início, afasto a apontada violação ao art. 535 do CPC, porque o acórdão recorrido manifestou-se de forma suficiente e motivada sobre o tema; ademais, não está o órgão julgador obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos apontados pelas partes, a fim de expressar o seu convencimento. No caso em exame, o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões dos acórdãos recorridos, de cujos fundamentos extraio:

(...)

Pelo que consta dos autos, as partes firmaram contrato de locação comercial (fls. 23/29) do imóvel situado na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, consistente nos conjuntos 132 e 133 A do Edifício LandMark Nações Unidas, com início de vigência em 10.11.2012 e término em 09.11.2014, com valor mensal de aluguel de R\$ 20.160,00.

Narra a autora que o imóvel apresenta diversos defeitos e que a ré solicitou prazo para correção dos vícios, o que não foi providenciado no prazo de 45 dias.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Afirma a autora que enviou notificação à ré comunicando a rescisão contratual, devendo a ré efetuar o pagamento da quantia de R\$ 60.480,00 referente a cláusula penal estabelecida por descumprimento contratual.

Note-se que de acordo com a cláusula 8 do contrato de locação, o imóvel estava em perfeito estado de conservação, e não foi feita qualquer ressalva pela ré quando da assinatura do referido contrato.

Ademais, se **a empresa locatária tem por objeto social a prestação de serviços de arquitetura**, deveria saber exatamente o estado em que o imóvel se encontrava, antes de firmar o contrato.

Aliás, a ré esteve no imóvel por diversas vezes antes da assinatura do contrato (fls. 40), corroborando com a tese de que a locatária tinha ciência das condições do imóvel.

O que se percebe é que a locatária se arrependeu por ter firmado o contrato, eis que encontrou outro imóvel com o valor locatício mais barato, e resolveu apontar diversos vícios no imóvel com o objetivo de rescindir o contrato sem efetuar o pagamento de multa.

A locatária efetivamente aceitou as condições em que o imóvel se encontrava no momento da locação e não há prova nos autos para refutar tal fato.

Relevante destacar que era ônus da autora a prova dos fatos constitutivos do seu direito, que não se desincumbiu no transcorrer da lide.

(...)

Como bem asseverou o MM. Juiz sentenciante (fls. 189/190):

Além disso, a empresa que intermediou o negócio informou que a autora vistoriou os imóveis antes da assinatura do contrato e forma tomadas as providências para reparo no piso, tendo ainda formulado, em 26 de novembro de 2012, pedido de carência de dois meses para que providenciasse alterações nos imóveis, sendo aceita pelo locador carência de um mês, tendo a locatária desocupada os imóveis em 31 de novembro de 2012 (fl. 91).

Diante de todas essas circunstâncias, considerando que houve impugnação especificada na contestação dos fatos alegados na inicial, tendo em vista ainda que a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

autora declarou expressamente que não havia outras provas a produzir (fl. 106), impõe-se a conclusão de que a parte autora não se desincumbiu do ônus da prova dos fatos constitutivos de seu direito, para reconhecimento de inexecução culposa do contrato pelo réu.

Como acima referido, a empresa autora trabalha na área de arquitetura, mandou profissionais ao local antes da assinatura do contrato e firmou o instrumento declarando que havia recebido o imóvel em perfeito estado. Além disso, solicitou providências quanto ao piso, que teriam sido atendidas pelo locador (fl. 91), que ainda concedeu prazo de carência de um mês para adequação (fl. 91).

E de acordo com a empresa de fl. 91 teria recebido as chaves, que foram restituídas em 30/11/2012.

Cumpra observar, também, que não foram trazidos aos autos elementos suficientes a demonstrar efetivos defeitos quanto aos demais itens referidos à fl. 02, observando-se o acima já exposto quanto à questão do piso.

Em contrapartida, a inexecução do contrato de locação deve ser atribuída à ré, eis que não deu continuidade ao contrato de locação alegando teses totalmente infundadas. Desta forma, deve ser mantida sua condenação ao pagamento da multa estipulada na cláusula penal.

Assim, para considerar os demais artigos apontados como violados e rever as conclusões do acórdão recorrido seria necessário o reexame de questões de fato e de prova, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0241789-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 591.136 / SP**

Número Origem: 10064282120138260100

EM MESA

JULGADO: 25/11/2014

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HAMAM E ROMAGNOLI PROJETOS DE GERENCIAMENTO LTDA
ADVOGADO : WALDEMAR CURY MALULY JUNIOR
AGRAVADO : MARIA APPARECIDA MONZONI PIRES MARTINS - ESPÓLIO
REPR. POR : JOSÉ ROBERTO PIRES MARTINS - INVENTARIANTE
ADVOGADO : FERNANDO PIRES MARTINS CARDOSO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : HAMAM E ROMAGNOLI PROJETOS DE GERENCIAMENTO LTDA
ADVOGADO : WALDEMAR CURY MALULY JUNIOR
AGRAVADO : MARIA APPARECIDA MONZONI PIRES MARTINS - ESPÓLIO
REPR. POR : JOSÉ ROBERTO PIRES MARTINS - INVENTARIANTE
ADVOGADO : FERNANDO PIRES MARTINS CARDOSO 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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.