



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.317.731 - SP (2012/0068290-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : NORISVALDO FERRAZ E OUTRO
ADVOGADO : ENILDA LOCATO ROCHEL E OUTRO(S)
RECORRIDO : CLÁUDIO ZOPONE
ADVOGADO : OLAVO FERNANDES GIL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA Nº 7/STJ. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR. ART. 22, I, DA LEI Nº 8.245/1991. ENTREGA DO IMÓVEL EM ESTADO DE SERVIR AO USO A QUE SE DESTINA. ALCANCE DA NORMA.

1. Cinge-se a controvérsia a saber o alcance da obrigação do locador, prevista no art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991, sobretudo se lhe compete a regularização do bem junto aos órgãos públicos segundo a atividade econômica a ser explorada pelo locatário.

2. A destinação do imóvel para locação urbana pode ser para uso residencial (arts. 46 e 47 da Lei nº 8.245/1991), para temporada (arts. 48 a 50 da Lei nº 8.245/1991) ou para uso comercial (arts. 51 a 57 da Lei nº 8.245/1991).

3. A determinação legal de que é dever do locador entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991) está ligada à modalidade de locação em si mesma considerada, se residencial, comercial ou para temporada.

4. Na hipótese de locação comercial, a obrigação do locador restringe-se, tão somente à higidez e à compatibilidade do imóvel ao uso comercial. Salvo disposição contratual em sentido contrário, o comando legal não impõe ao locador o encargo de adaptar o bem às peculiaridades da atividade a ser explorada, ou mesmo diligenciar junto aos órgãos públicos para obter alvará de funcionamento ou qualquer outra licença necessária ao desenvolvimento do negócio.

5. Os deveres anexos à boa-fé, especialmente os deveres de informação, cooperação, lealdade e probidade, exigíveis das partes na execução dos contratos, contudo, impõem ao locador uma conduta colaborativa, no sentido de fornecer ao locatário os documentos e informações necessárias à implementação da atividade no imóvel objeto da locação.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 26 de abril de 2016(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva - Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.317.731 - SP (2012/0068290-3)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por NORISVALDO FERRAZ E OUTRO, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Noticiam os autos que os recorrentes ajuizaram embargos à execução aparelhada em contrato de locação de imóvel comercial e movida pelo ora recorrido CLÁUDIO ZOPONE, ao argumento de que i) os aluguéis não são devidos, pois o prédio foi entregue pelo locador sem estar em condições de uso para o fim a que se destinava; ii) a despeito de constar na avença que o início de vigência se daria em 3/4/2006, as chaves somente foram entregues em 15/8/2006 e iii) a multa compensatória não pode ser exigida na execução.

O magistrado de primeiro grau, entendendo que os recorrentes receberam as chaves na data prevista no contrato de locação, que *"não consta do contrato a obrigação do locador de entregar o imóvel preparado para o funcionamento de escola, sendo ônus do locatário verificar previamente se o imóvel poderia ter essa destinação"* (fl. 68 e-STJ) e que o locador não deu causa à desocupação, sendo a multa contratual devida, julgou improcedentes os embargos à execução.

Irresignados, os recorrentes interpuseram apelação, a qual não foi provida pela Corte de Justiça estadual. O acórdão recebeu a seguinte ementa:

"APELAÇÃO CÍVEL - Interposição contra sentença que julgou improcedentes embargos à execução. Locação de Imóvel. Cerceamento de defesa afastado. Inteligência do artigo 22, inciso I, da Lei nº 8.245/91. Obrigação do locador em adaptar imóvel locado não prevista em contrato. Sentença mantida. Apelação não provida" (fl. 112 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 138-144 e-STJ).

No especial, além da divergência jurisprudencial, os recorrentes alegam violação dos arts. 131 e 332 do Código de Processo Civil de 1973 (CPC) e 22, I, "e", da Lei nº 8.245/1991.

Sustentam, em síntese:

(i) o cerceamento de defesa, ao argumento de que não houve oportunidade para a produção de prova oral em audiência;

(ii) a má valoração da prova produzida, e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(iii) que *"a locação não se concretizou, mormente pelo fato de que o imóvel, no caso edificação destinada a uso coletivo a funcionar uma escola de cursos preparatórios para concurso não estava adaptado as exigências do corpo de bombeiros"* (fl. 153 e-STJ), de modo que, em seu entender, não são devidos os valores cobrados a título de aluguéis e multas contratuais.

Sem contrarrazões (fl. 190 e-STJ), o especial foi admitido na origem (fls. 191-192 e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.317.731 - SP (2012/0068290-3)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

As questões controvertidas nestes autos são: a) saber se houve o cerceamento de defesa e a má valoração da prova e b) saber o alcance da obrigação do locador, prevista no art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991, de entregar ao locatário o imóvel em condições de uso a que se destina, sobretudo se lhe compete a regularização do bem junto aos órgãos públicos segundo a atividade econômica a ser explorada.

1. Das alegações de cerceamento de defesa e má valoração da prova (arts. 131 e 332)

Aduzem os recorrentes que o acórdão recorrido fez constar que *"o alegado acordo entre as partes, de que os aluguéis somente seriam cobrados após a entrega do imóvel reformado, não restou provado"* (fl. 165 e-STJ), sem, contudo, dar oportunidade para a produção da requerida prova oral, o que configura o cerceamento de defesa.

E acrescentam que não houve a correta valoração dos documentos colacionados aos autos para o fim de comprovar que a entrega das chaves ocorreu apenas em 15/8/2006 e não em 1º/2/2006, data em que firmado o contrato de locação.

Em relação aos pontos acima destacados, o Tribunal de origem, após a detida análise de toda prova documental juntada aos autos, concluiu o seguinte:

"(...)

Inicialmente, oportuno destacar que o artigo 330, I, do Código de Processo Civil, confere ao Magistrado a oportunidade de julgar antecipadamente a lide quando se mostrar prescindível a dilação probatória.

Da apreciação dos autos, nota-se que a documentação acostada pelas partes se mostra suficiente à formação do convencimento do Juízo, de modo que a dispensa da instrução processual não acarretou cerceamento de defesa às partes. Além disso, trata-se de matéria de prova exclusivamente documental, sendo desnecessária oitiva de testemunhas, uma vez que o pagamento de despesas relativas a contrato de locação se efetiva por intermédio de documentos, recibos e declarações escritas.

(...)

Quanto à data da entrega das chaves, igualmente acertada a decisão do Juízo. Percebe-se dos autos, que a locatária recebeu as chaves a partir da vigência do contrato, estando o imóvel a sua disposição. Tanto é assim que começou a ser reformado para adaptação em escola.

O documento de fls. 33, ao contrário do alegado pelos apelantes,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não demonstra que a entrega inicial das chaves ocorreu somente em 15 de agosto de 2006. Mesmo porque, conforme documento de fls. 34, houve a troca das portas internas e externas durante a reforma do imóvel.

O alegado acordo entre as partes, de que os aluguéis somente seriam cobrados após a entrega do imóvel reformado, não restou provado.

Portanto, há que se considerar que os apelantes estavam na posse do imóvel desde o início da vigência do contrato locatício em fevereiro de 2006, devendo arcar com o pagamento dos aluguéis e multa rescisória nos termos da execução" (fls. 113-115 e-STJ).

Desse modo, rever tais conclusões demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*.

2. Dos limites da obrigação do locador quanto à entrega do imóvel, à luz do art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991

Segundo consta da inicial, os locatários entendem que não são devidos os valores cobrados a título de aluguel, pois o imóvel não foi utilizado *"por fato alheio à sua vontade, qual seja, o cumprimento de obrigação do embargado (locador), consistente na cessão de uso de imóvel em estado de servir ao uso a que se destina"* (fl. 5-e-STJ).

De acordo com a narrativa dos recorrentes, a locação do prédio se deu para o fim de realizar de cursos preparatórios para concursos públicos e também cursos regulares a alunos de ensino fundamental, médio e supletivo. Para tanto, seria necessária a adaptação do imóvel *"às inúmeras e rigorosas exigências técnicas do Corpo de Bombeiros e Ministério da Educação e Cultura a fim de ser outorgada a respectiva licença ou alvará de funcionamento"* (fl. 4 e-STJ grifou-se).

Acrescentam que foi iniciada a reforma do imóvel para atender as exigências dos órgãos públicos, contudo, *"a demora das obras tornou inviável a locação, porquanto os cursos não poderiam mais ser fornecidos por não haver tempo hábil até as datas de realização dos concursos públicos, bem como já estar fora do ano letivo para o ensino fundamental e supletivo"* (fl. 4 e-STJ), de modo que *"outra opção não restou à locatária senão devolver as chaves do prédio"* (fl. 4 e-STJ).

No entender dos recorrentes, com respaldo no art. 22, I, "e", da Lei nº 8.245/1991, era obrigação do locador providenciar as obras de segurança e incêndio para adaptar o imóvel às exigências do Corpo de Bombeiro de Bauru, *"entregando-o em condições de utilização"* (fl. 5 e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

De acordo com o disposto no art. 22, I, "e", da Lei nº 8.245/1991:

"Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

(...)

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

(...)

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;" (grifou-se).

Contudo, não se mostra razoável a interpretação que os recorrentes pretendem conferir à obrigação do locador relacionada às condições de entrega do imóvel objeto de locação.

Com efeito, a destinação do imóvel para locação urbana pode ser para o uso residencial (arts. 46 e 47 da Lei nº 8.245/1991 - destinado à moradia), para temporada (arts. 48 a 50 da Lei nº 8.245/1991 - destinado à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a 90 (noventa dias), esteja ou não mobiliado o imóvel) ou para o uso comercial (arts. 51 a 57 da Lei nº 8.245/1991 - destinado para instalação de escritórios, comércio, indústria ou qualquer outra atividade que não seja residencial).

Logo, a extensão do dever do locador em entregar imóvel compatível com a destinação é aferida considerando-se o objetivo do uso, ou seja, a depender da modalidade de locação, se residencial, para temporada ou comercial.

Exemplificativamente, na hipótese de locação residencial, é dever do locador observar se o local onde situado o imóvel autoriza a utilização do bem para o fim de moradia, se apresenta condições de uso e gozo e outras condições de habitabilidade.

Já nos casos de locação para fins comerciais, a obrigação do locador restringe-se tão somente à higidez e à compatibilidade do imóvel ao uso comercial, obrigação esta que não se relaciona à adequação do bem especificamente à atividade comercial a ser exercida pelo locatário.

Compete, portanto, ao locatário a análise das características particulares que o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem deve apresentar para a instalação do empreendimento, bem como verificar se o imóvel e sua documentação estão regularizados e aptos à instalação pretendida, pois é o locatário que detém o essencial conhecimento a respeito da atividade que será desenvolvida.

Em outras palavras, é obrigação do locatário examinar previamente a aptidão do bem conforme o negócio a ser realizado, inclusive os documentos do imóvel para viabilizar a obtenção de licenças, que são imprescindíveis ao exercício de qualquer atividade comercial.

Assim, a determinação legal de que é dever do locador entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991) está ligada à modalidade de locação em si mesma considerada, se residencial, comercial ou para temporada.

Na hipótese de locação comercial, salvo disposição contratual em sentido contrário, o comando legal não impõe ao locador o encargo de adaptar o imóvel às peculiaridades da atividade a ser explorada, ou mesmo diligenciar junto aos órgãos públicos para obter alvará de funcionamento ou qualquer outra licença necessária ao desenvolvimento do negócio.

Aliás, a permissão para o exercício de atividades industriais e comerciais é ônus que recai sobre aqueles que almejam desempenhar tais atividades, pois é fato estranho à relação locatícia e implicaria desestímulo à locação comercial.

Por outro lado, os deveres anexos à boa-fé, especialmente os deveres de informação, cooperação, lealdade e probidade, exigíveis das partes na execução dos contratos, impõem ao locador uma conduta colaborativa, no sentido de fornecer ao locatário os documentos e as informações necessárias à implementação da atividade no imóvel objeto da locação.

Na espécie, como fundamento para não pagar a dívida decorrente do inadimplemento dos aluguéis e da multa rescisória, os recorrentes alegam que a locação não se concretizou por infração ao dever legal que incumbia ao locador, qual seja, a regularização do imóvel junto aos órgãos públicos, especialmente a autorização de funcionamento emitida pelo Corpo de Bombeiros.

Como visto, à luz do disposto no art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991, o impedimento de exploração do imóvel locado por falta de regularidade do bem perante os órgãos públicos não está inserida na esfera de obrigações do locador, ou seja, é fato imputável exclusivamente ao locatário.

Ademais, como destacado pelo acórdão recorrido, *"não há nenhuma cláusula no contrato que estipule obrigação do locador em adaptar o imóvel para fins de funcionamento de*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

escola" (fl. 114 e-STJ), bem como não consta do instrumento contratual sequer o tipo de atividade comercial a ser explorada, mas tão somente que "*o locatário fará uso do imóvel para fins comerciais*" (cláusula 05, fl. 16 e-STJ).

Por fim, cumpre destacar que o previsto na transcrita alínea "e" do parágrafo único do art. 22, da Lei nº 8.245/1991 refere-se expressamente à obrigação do locador de pagar as despesas extraordinárias de condomínio, sendo a instalação de equipamento de segurança e incêndio uma dessas despesas extras elencadas no mencionado parágrafo. Portanto, esse dispositivo não diz respeito à matéria enfrentada nos autos.

3. Dispositivo

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e nego-lhe provimento. É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0068290-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.317.731 / SP

Números Origem: 13042006 18507 1852007 710120070048046 91840056320078260000 992070222699

PAUTA: 26/04/2016

JULGADO: 26/04/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **NÍVIO DE FREITAS SILVA FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NORISVALDO FERRAZ E OUTRO
ADVOGADO : ENILDA LOCATO ROCHEL E OUTRO(S)
RECORRIDO : CLÁUDIO ZOPONE
ADVOGADO : OLAVO FERNANDES GIL

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

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.