



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 837.104 - SP (2015/0328252-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **INDUSTRIA E COMERCIO DE PAES E DOCES COSTA LAVOS LTDA**
ADVOGADOS : **FABIO CORTEZZI E OUTRO(S)**
ANDRÉ KOSHIRO SAITO
AGRAVADO : **DIAMANTINO DO NASCIMENTO JOAO**
AGRAVADO : **ENGRACIA DOS RAMOS JOAO**
ADVOGADO : **JOSE ROCHA PINTO E OUTRO(S)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUÉIS. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA. POSSE PELA LOCATÁRIA. OBRIGAÇÕES ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRADO IMPROVIDO.

1. Tendo o Tribunal de origem concluído que a agravante permaneceu na posse do imóvel e que, por sua própria desídia, não providenciou a entrega das chaves, o reexame da questão esbarra no óbice de que trata o enunciado n. 7 desta Casa.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

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

Brasília, 05 de maio de 2016 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 837.104 - SP (2015/0328252-5)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Indústria e Comércio de Pães e Doces Costa Lavos Ltda. contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 347-349).

O acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo foi assim ementado (e-STJ, fl. 270):

APELAÇÃO – AÇÃO CONSIGNATÓRIA – CONTRATO DE LOCAÇÃO – Pretensão à declaração de liberação das obrigações de pagamento de multa pela rescisão antecipada e entrega das chaves – Após complementação dos valores, a obrigação concernente à multa foi satisfeita – Entretanto, diante do oferecimento de valor inferior, a recusa foi justa, e o reconhecimento de extinção dessa parte da obrigação não implica sucumbência dos locadores – Entrega das chaves não efetivada – Fala-se comumente que a extinção da obrigação dos pagamentos de aluguéis se dá com a entrega das chaves, o que, na maioria dos casos, é bastante ilustrativo do momento exato da desobrigação, mas essa ideia é um resumo do verdadeiro fenômeno que deve ocorrer: não basta a simples entrega das chaves; este é um ato que simboliza o que de fato importa, que é a desocupação do imóvel, com respectiva ciência do locador para que ele possa reaver a posse do bem – *In casu*, não há notícia de efetiva desocupação com cientificação do locador, mas apenas se expôs a intenção de entrega das chaves, sem concretizar essa medida – De rigor se concluir, portanto, que não houve desobrigação até a efetiva entrega das chaves nos autos (21.08.08) – Extinção das obrigações locatícias somente a partir dessa data – Inaplicabilidade dos efeitos da revelia, pela apresentação de defesa pelo litisconsorte (art. 320, inc. I, do CPC) – Recurso parcialmente provido.

Nas razões recursais, sustenta a parte agravante, em síntese, que não se aplica a Súmula n. 7/STJ no caso. Aduz também que o Juízo de primeiro grau deixou de intimá-la para, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, depositar os valores devidos em decorrência do pedido de consignação de aluguéis que ajuizou, fato este que a desobrigaria dos valores vencidos posteriormente.

Diante disso, pleiteia seja submetido o presente recurso à apreciação do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Colegiado, a fim de ser provido o agravo em recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 837.104 - SP (2015/0328252-5)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Não há como acolher a irresignação.

É que a questão foi resolvida à luz dos elementos informativos do processo.

Leia-se, a propósito, o excerto pertinente, repisado, aliás, no julgamento dos embargos de declaração:

In casu, houve a demonstração da intenção de desocupar, mas bem notícia de que tenha havido efetiva desocupação do imóvel e efetiva cientificação dessa desocupação. Ainda que a testemunha Augusto Souza afirme que desde 2006 o imóvel aparenta desocupado, sem que isso tenha sido informado aos locadores, o vínculo obrigacional locatício permanece vigente.

(...)

Note-se que às fls. 97, na fase processual de especificação de provas, o locador afirma que até aquela data a locatária continuaria responsável, vez que se mantinha com as chave(s e com a posse do imóvel. Tal afirmação não foi refutada, afirmando-se apenas que se aguardava a determinação do Juízo para depósito das chaves (fls. 102).

Assim, enquanto perdurou a posse do imóvel e ausência de cientificação quanto à desocupação (o que só ocorreu em 21.08.2008), a locatária permaneceu vinculada às obrigações contratuais. Não faz sentido a espera de determinação expressa do Juízo *a quo* porquanto, ciente da importância da entrega das chaves, a locatária deveria providenciá-la uma vez o locador se manifestado aos autos sem qualquer objeção quanto a essa medida. Deveria, ainda, interpor o recurso adequado diante da omissão do Juiz, não servindo de escudo para o descumprimento de suas obrigações de direito material outras justificativas que não a desídia de seu próprio comportamento" (e-STJ, fls. 277-279).

Assim, concluído que a agravante permaneceu na posse do imóvel e que, por sua própria desídia, não providenciou a entrega das chaves, o reexame da questão esbarra no óbice de que trata o enunciado n. 7 desta Casa.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0328252-5

AgRg no
AREsp 837.104 / SP

Números Origem: 009061101032 01101034320068260009 1101034320068260009

PAUTA: 05/05/2016

JULGADO: 05/05/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: INDUSTRIA E COMERCIO DE PAES E DOCES COSTA LAVOS LTDA
ADVOGADOS	: FABIO CORTEZZI E OUTRO(S) ANDRÉ KOSHIRO SAITO
AGRAVADO	: DIAMANTINO DO NASCIMENTO JOAO
AGRAVADO	: ENGRACIA DOS RAMOS JOAO
ADVOGADO	: JOSE ROCHA PINTO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Adimplemento e Extinção - Pagamento em Consignação

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: INDUSTRIA E COMERCIO DE PAES E DOCES COSTA LAVOS LTDA
ADVOGADOS	: FABIO CORTEZZI E OUTRO(S) ANDRÉ KOSHIRO SAITO
AGRAVADO	: DIAMANTINO DO NASCIMENTO JOAO
AGRAVADO	: ENGRACIA DOS RAMOS JOAO
ADVOGADO	: JOSE ROCHA PINTO E OUTRO(S)

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 do Sr. Ministro Relator.

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