

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1493951 - MG  
(2019/0119016-7)**

**RELATORA** : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
**AGRAVANTE** : ACJ IMOVEIS LTDA  
**ADVOGADOS** : HENRIQUE SIQUEIRA SILVA E OUTRO(S) -  
MG078455  
MÁRCIO ABRANCHES GROSSI - MG108998  
**AGRAVADO** : FÁBIO LA SALIM  
**ADVOGADO** : ROBERTO CLAUDIO DE OLIVEIRA LIMA -  
MG065208  
**INTERES.** : CARLOS EDUARDO MOURA BADARO  
**INTERES.** : MARIA DA GLORIA COELHO MOREIRA  
**INTERES.** : MARIA DA CONCEICAO MOURA FERREIRA  
**INTERES.** : MARLENE APARECIDA DE MOURA

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO SINGULAR. POSSIBILIDADE. ART. 932 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015; E SÚMULA 568/STJ. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. SÚMULA 182/STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. RESPONSABILIDADE INDENIZATÓRIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Nos termos do art. 932 do CPC/2015, c/c a Súmula 568 do STJ, é permitido ao relator "julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade (AgInt no AgInt no REsp 1773408/PR, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 1º/10/2019, DJe 4/10/2019).

2. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

**ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 16 de dezembro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti  
Relatora

**AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.493.951 - MG (2019/0119016-7)**

**RELATÓRIO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo interno, tendo por objeto reforma de decisão proferida às fls. 626 - 636, por meio da qual dei parcial provimento ao agravo em recurso especial, apenas para afastar a multa aplicada na origem ( prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/15), deixando de acolher as demais pretensões com base na ausência de omissão por parte da Corte local, e na aplicação das Súmulas 5, 7, 83 e 211, do STJ.

O agravante refuta a decisão agravada, arguindo que não lhe foi dada oportunidade de se manifestar em face do julgado, por ter sido proferido singularmente; e pondera pela necessidade de apreciação das teses por órgão colegiado.

Refuta a aplicação das Súmulas 5, 7 e 83, do STJ, e 284, do STF, repisando as teses erigidas no recurso especial.

Requer, outrossim, a retratação desta Relatora ou o provimento do recurso pelo órgão colegiado; e o afastamento da multa aplicada com base no artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil de 2015.

Intimada, a parte agravada não apresentou impugnação.

É o relatório.

**AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.493.951 - MG (2019/0119016-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : ACJ IMOVEIS LTDA  
**ADVOGADOS** : HENRIQUE SIQUEIRA SILVA E OUTRO(S) - MG078455  
MÁRCIO ABRANCHES GROSSI - MG108998  
**AGRAVADO** : FABÍOLA SALIM  
**ADVOGADO** : ROBERTO CLAUDIO DE OLIVEIRA LIMA - MG065208  
**INTERES.** : CARLOS EDUARDO MOURA BADARO  
**INTERES.** : MARIA DA GLORIA COELHO MOREIRA  
**INTERES.** : MARIA DA CONCEICAO MOURA FERREIRA  
**INTERES.** : MARLENE APARECIDA DE MOURA

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO SINGULAR. POSSIBILIDADE. ART. 932 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015; E SÚMULA 568/STJ. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. SÚMULA 182/STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. RESPONSABILIDADE INDENIZATÓRIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Nos termos do art. 932 do CPC/2015, c/c a Súmula 568 do STJ, é permitido ao relator "julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade (AglInt no AgInt no REsp 1773408/PR, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 1º/10/2019, DJe 4/10/2019).

2. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

**VOTO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):** O presente recurso não merece provimento.

Os argumentos jurídicos trazidos nas razões do presente recurso não se prestam a modificar o posicionamento anteriormente adotado.

A decisão ora agravada ficou assim redigida (fls. 789/793):

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE LOCAÇÃO - LOCATÁRIO - BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL - DIREITO AO RESSARCIMENTO - RENÚNCIA - CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA - VALIDADE - CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL - APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - PREJUÍZOS CONFIGURADOS - DEVER DE RESSARCIMENTO.

- Na esteira da orientação jurisprudencial consolidada, o regramento consumerista não incide sobre as relações locatícias, que têm disciplina própria (Lei nº 8.245/1991), sendo plenamente válida a cláusula contratual de renúncia expressa ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias realizadas pelo locatário (STJ - Enunciado nº 335).
- Ao contrato de administração de imóvel são aplicáveis as disposições do CDC, especialmente o art. 14, que versa sobre a responsabilidade objetiva, a qual se verifica independentemente de culpa.
- Comprovada a falha nos serviços prestados pela administradora do imóvel, remanesce o seu dever de indenizar os prejuízos suportados pelo Locador.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 473 - 496, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alega a agravante, em suma,

violação aos artigos 7º, 8º, 9º, 117, 370, 391, 490, 491, 492, 1.026 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015; 36 da Lei 8.245/91; e 1.219 do Código Civil.

Sustenta a nulidade processual por omissão em relação a quais benfeitorias devem ser indenizadas; cerceamento de defesa, aduzindo a necessidade de realização de prova pericial para apuração do valor devido em virtude da retirada de benfeitorias no imóvel; e, por ter, a Corte local, dispensado tratamento diferenciado entre as partes, quanto à análise de afirmações tecidas em suas defesas.

Defende que a confissão de uma das partes não tem o condão de prejudicar os demais litisconsortes.

Aduz a possibilidade de levantamento de benfeitorias voluptuárias.

Suscita a necessidade de acatamento da tese preliminar de sentença ilíquida, que foi parcialmente acolhida pela Corte local, porém sem declínio do exato valor devido, ressaltando que o comando de indenização material, no valor das benfeitorias retiradas indevidamente, não afasta a iliquidez da decisão, sendo necessária a realização de perícia para que se apure quais benfeitorias foram levantadas indevidamente e o respectivo valor devido.

Afirma que a parte agravada participou da vistoria do imóvel, anuindo com o Termo de Distrato, dando quitação aos locatários, não havendo que se falar em indenização por benfeitorias, e tal fato constou da defesa dos demais litisconsortes porém não foi considerado pela Corte local.

Requer o afastamento da multa aplicada com base no artigo 1.026 do CPC/2015.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 551 - 555), pugnando o não provimento do recurso.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 557 - 566, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Assiste parcial razão ao agravante.

Inicialmente, quanto à alegada violação do artigo 1.022 do CPC de 2015, cumpre ressaltar que os embargos de declaração, ainda que opostos para prequestionamento, são cabíveis quando o provimento jurisdicional padece de omissão, contradição ou obscuridade, bem como para sanar erro material, vícios inexistentes na espécie.

Observo que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia. Registre-se, a propósito, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito. Nesse sentido: Edcl no AgRg no Ag nº 492.969/RS, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ de 14.2.2007; AgRg no Ag nº 776.179/SP, Relator Ministro José Delgado, Primeira Turma, DJ de 12.2.2007; e REsp 523.659/MG, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma, DJ de 7.2.2007.

No ponto, a agravante afirma que o acórdão foi omissso acerca "dos esclarecimentos sobre o que será objeto de liquidação de sentença" (e-STJ, fl. 536), todavia a decisão delimitou com clareza as benfeitorias objeto de indenização, não havendo que se falar em omissão, conforme se depreende do seguinte trecho do acórdão proferido nos embargos de declaração (e-STJ, fls. 482 - 483):

O Aresto bem delineou os prejuízos materiais e diferiu sua quantificação para momento posterior - Liquidação de Sentença. Ainda, limitou o montante da condenação, considerando o pedido certo formulado na Exordial. Veja-se:

Entretanto, os Locatários, em sua Defesa (fls. 62/70) e através dos anexos fotográficos de fls. 145/187, admitiram ter realizado benfeitorias, as quais foram retiradas do imóvel no momento do distrato, como vasos sanitários, janelas blindex, divisórias de mármore, dentre outras. Veja-se:

"[...] 8 -Em relação a FOTO 03 da parede entre o banheiro feminino e pátio onde foram retiradas válvulas de descargas, basta analisar como fora entregue o imóvel, sendo que na verdade as válvulas não foram tiradas continuam no mesmo lugar como se pode observar ainda do DOC. 01.

9 -Na FOTO 04 relata que o telhado da varanda foi demolido e tubulação descida de água, da calha quebrada, essa foi a forma como "Carlos alugou o imóvel", DESTARTE VOSSA EXCELÊNCIA "CARLOS" ENTREGOU O IMÓVEL COM UMA COZINHA, QUE FORA CONSTRUÍDA VALORIZANDO AINDA MAIS O

IMÓVEL.

E..-1 11 -Na FOTO 06 ainda do DOC.01 o Requerido que já tinha refeito toda parte hidráulica (conforme se demonstrará pelas notas fiscais em anexo) do imóvel, simplesmente retirou os vasos novos que tinha acabado de comprar e colocou os que lá já existia, bem como retirou as divisórias de mármore sem contudo danificar o imóvel.

13 -NAS FOTOS 08, 09, 10, páginas 34, 35, 36, locais aonde a Requerente alega que foram retirados lavatório do banheiro, vaso sanitário da casa e o Box em blindex e chuveiro elétrico da casa, A MESMA DEVE TER ESQUECIDO QUE O VASO SANITÁRIO E O LAVATÓRIO FORAM USADOS NA CONSTRUÇÃO DO BANHEIRO MASCULINO, O QUAL NÃO EXISTIA NO IMÓVEL. Da mesma forma não existia chuveiro elétrico e havia uma bandeira de box blindex, pois o imóvel fora furtado pouco antes da locação de "Carlos", como pode confirmar a própria Requerente.[...]."

"[. .] FOTO 02 - PÁGINA 31 - VÃO DE PORTA DE ACESSO SALÃO/PÁTIO, ONDE FOI RTIRADA A PORTA.

-VÃO DA JANELA ONDE FORAM RETIRADAS AS JANELAS DE BLINDEX " Fl. 8/21

Nesse contexto, constato, através de outros elementos, que os locatários, em tese, teriam descumprido disposição contratual, no sentido de que todas as benfeitorias incorporar-se-iam ao imóvel, sem direito à retenção ou indenização:

"0.5 - DA INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO - 5.A) -Todas e quaisquer benfeitorias só poderão ser executadas com autorização expressa, por escrito, do LOCADOR ou de sua representante, sendo que, uma vez realizadas, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, incorporar-se-ão ao imóvel, não cabendo ao LOCATÁRIO o direito de retenção, ou indenização, salvo se necessárias, pelas mesmas, obrigando-se entretanto em removê- las observando as condições da cláusula 4a item "a", quando finda a locação, se isso for do interesse do LOCADOR." (fl. 14 -Destacamos).

[...1 In casu, a Administradora, ora Quinta Ré, deve ser

condenada ao ressarcimento dos valores correspondentes aos melhoramentos indevidamente extirpados do imóvel por ocasião da celebração do distrato de fl. 22, conforme se apurar em liquidação de Sentença.

O montante da indenização deverá ser apurado levando-se em conta as benfeitorias que os locatários reconheceram ter subtraído do imóvel, estando limitado, contudo, ao valor pretendido na Exordial - R\$16.697,50 (dezesesseis mil, seiscentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos), sob pena desta Corte incorrer em julgamento ultra petita "

Com relação às teses de cerceamento de defesa por negativa de produção de prova pericial; de impossibilidade de prejuízo da parte em virtude da confissão realizada por seu litisconsorte; e de tratamento diferenciado dispensado às partes, verifica-se que a Corte local não emitiu nenhum juízo de valor sobre as matérias, carecendo do necessário prequestionamento a viabilizar sua discussão na presente oportunidade. Incide no ponto a Súmula 211/STJ.

Não há que se cogitar, ademais, a ocorrência do prequestionamento ficto, nos termos do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, haja vista que esse pressupõe a indicação de violação do artigo 1.022 do mesmo Diploma, o que não ocorre no caso, no que se refere a essas teses em específico, limitando-se a agravante a suscitar a omissão quanto às benfeitorias que seriam consideradas em liquidação de sentença.

A corroborar:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. NÃO OCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE ADUZIR VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA 7/STJ. DEVER DE INDENIZAR. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. 1. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI,

TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017).

2. A Corte de origem, soberana na análise do arcabouço fático-probatório dos autos, consignou existir a legitimidade passiva do ora recorrente para figurar na relação jurídica processual tendo em vista tanto o contrato de prestação de serviços de plano de saúde celebrado entre os ora agravados, quanto o convênio firmado entre o plano de saúde e o hospital, ora recorrente. A reforma do aresto hostilizado demandaria revolvimento do material fático probatório dos autos e interpretação contratual, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. É inviável, na hipótese vertente, a análise da presença ou não dos requisitos ensejadores da responsabilidade civil, porquanto demandaria análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1144413/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/11/2017, DJe 14/11/2017)

Quanto à tese de que a apuração do valor devido em liquidação de sentença representa decisão ilícita, verifica-se que não encontra amparo na jurisprudência desta Corte superior, cujo entendimento se harmoniza com a providência adotada pelo Tribunal de origem. Incide na hipótese a Súmula 83/STJ, impondo-se a manutenção do acórdão no ponto. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E MINERÁRIO. AGRAVO INTERNO. EXTRAÇÃO IRREGULAR DE RECURSO MINERAL. DANO AMBIENTAL. INDENIZAÇÃO. FIXAÇÃO DO VALOR DA CONDENAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. (...)

7. No que tange à alegação da iliquidez do acórdão, não acode razão ao referido pleito, tendo em vista que não há nulidade da decisão judicial que determina a apuração do valor da indenização em liquidação de sentença. Ademais, verifica-se que o Tribunal a quo decidiu de acordo com jurisprudência desta Corte, de modo que se aplica à espécie o enunciado da

Súmula /STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

(...)

11. Agravo Interno não provido.

(AgInt no REsp 1660146 / SC, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, Julgamento 6/ 6/2019, DJe 18/6/2019).

Com relação à alegação de possibilidade de levantamento das benfeitorias voluptuárias, a Corte local registrou que (e-STJ, fl. 431).

Nesse contexto, constato, através de outros elementos, que os locatários, em tese, teriam descumprido disposição contratual, no sentido de que todas as benfeitorias incorporar-se-iam ao imóvel, sem direito à retenção ou indenização:

"0.5 - DA INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO:

5.A) - Todas e quaisquer benfeitorias só poderão ser executadas com autorização expressa, por escrito, do LOCADOR ou de sua representante, sendo que, uma vez realizadas, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, incorporar-se-ão ao imóvel, não cabendo ao LOCATÁRIO o direito de retenção, ou indenização, salvo se necessárias, pelas mesmas, obrigando-se entretanto em removê-las observando as condições da cláusula 4a item "a", quando finda a locação, se isso for do interesse do LOCADOR." (fl. 14 -Destacamos).

Conforme se depreende, há expressa disposição contratual no sentido de que todas as benfeitorias realizadas, inclusive as voluptuárias, se incorporariam ao imóvel, razão pela qual não poderiam ter sido retiradas pelos locatários, sendo nítido que o direito vindicado não socorre à agravante.

Quanto à tese de quitação contratual, a afastar a responsabilidade indenizatória, a Corte local elucidou que (e-STJ, fls. 430 - 431):

Na espécie, destaque-se que o Laudo de Vistoria é o documento apropriado para comprovar as circunstâncias do imóvel nos atos de celebração e rescisão da locação.

Entretanto, os Locatários, em sua Defesa (fls. 62/70) e através

dos anexos fotográficos de fls. 145/187, admitiram ter realizado benfeitorias, as quais foram retiradas do imóvel no momento do distrato, como vasos sanitários, janelas blindex, divisórias de mármore, dentre outras. Veja-se:

"[...] 8 -Em relação a FOTO 03 da parede entre o banheiro feminino e pátio onde foram retiradas válvulas de descargas, basta analisar como fora entregue o imóvel, sendo que na verdade as válvulas não foram tiradas continuam no mesmo lugar como se pode observar ainda do DOC. 01.

9 -Na FOTO 04 relata que o telhado da varanda foi demolido e tubulação descida de água, da calha quebrada, essa foi a forma como "Carlos alugou o imóvel", DESTARTE VOSSA EXCELÊNCIA "CARLOS" ENTREGOU O IMÓVEL COM UMA COZINHA, QUE FORA CONSTRUÍDA VALORIZANDO AINDA MAIS O IMÓVEL.

[...1 11 -Na FOTO 06 ainda do DOC.01 o Requerido que já tinha refeito toda parte hidráulica (conforme se demonstrará pelas notas fiscais em anexo) do imóvel, simplesmente retirou os vasos novos que tinha acabado de comprar e colocou os que lá já existia, bem como retirou as divisórias de mármore sem contudo danificar o imóvel.

[...] 13 -NAS FOTOS 08, 09, 10, páginas 34, 35, 36, locais aonde a Requerente alega que foram retirados lavatório do banheiro, vaso sanitário da casa e o Box em blindex e chuveiro elétrico da casa, A MESMA DEVE TER ESQUECIDO QUE O VASO SANITÁRIO E O LAVATÓRIO FORAM USADOS NA CONSTRUÇÃO DO BANHEIRO MASCULINO, O QUAL NÃO EXISTIA NO IMÓVEL. Da mesma forma não existia chuveiro elétrico e havia uma bandeira de box blindex, pois o imóvel fora furtado pouco antes da locação de "Carlos", como pode confirmar a própria Requerente.[...]"

"1...] FOTO 02 - PÁGINA 31 - VÃO DE PORTA DE ACESSO SALÃO/PÁTIO, ONDE FOI RTIRADA A PORTA.

-VÃO DA JANEILA ONDE FORAM RETIRADAS AS JANELAS DE BLINDEX."

Nesse contexto, constato, através de outros elementos, que os locatários, em tese, teriam descumprido disposição contratual, no sentido de que todas as benfeitorias incorporar-se-iam ao imóvel, sem direito à retenção ou indenização:

(...)

Mais, a alegação dos Locatários, de que as benfeitorias extraídas estariam compensadas com outras melhorias realizadas no imóvel, não legitima a sua conduta, uma vez que não fizeram a prova, que lhes competia (art. 373, II, do CPC/2015), de que teria havido a aquiescência da Locadora nesse sentido.

Por outro lado, a Quinta Ré, a qual detinha poderes para tanto, conferidos pelo Contrato de Administração de fls. 09/11, firmou com os demais Requeridos o Distrato de fl. 22, dando-lhes ampla, recíproca e geral quitação em relação às obrigações, o que os exime de qualquer responsabilidade por eventuais danos, especialmente no que se refere às benfeitorias que retiraram do imóvel, bem como ao pagamento das multas previstas no instrumento de locação.

Relativamente ao Termo de Distrato de fl. 22, a Autora dele não participou, mas tão somente a Administradora do Imóvel e os Locatários.

O fato de a Requerente ter assinado o Termo Aditivo de fls. 20/21, permitindo a rescisão antecipada da locação, não exime a Administradora da responsabilidade de zelar pelo imóvel e pelo regular cumprimento das obrigações estabelecidas entre as partes, objeto principal da prestação de serviços para a qual foi contratada - cláusulas quarta, sétima e oitava do instrumento de fls. 09/11.

Veja-se que o adendo mencionado em nenhum momento previu a desnecessidade de vistorias ou de ressarcimento de eventuais prejuízos provocados no imóvel pelos inquilinos.

Ao revés, estabeleceu a prorrogação da Locação, por mais 18 (dezoito) meses, fixou o valor do aluguel e possibilitou tão somente a rescisão antecipada da avença.

Assim, não poderia a Quinta Ré conceder aos Réus/locatários ampla e geral quitação, sem observar os termos do contrato de locação.

A propósito, me permito transcrever as cláusulas da

## *Superior Tribunal de Justiça*

Administração que obrigam a contratada a zelar pelo imóvel e pelo cumprimento do contrato de locação, especialmente sua devolução em iguais ou melhores condições. Veja-se:

(...)

Conforme se verifica do trecho acima reproduzido, em especial das passagens que ora grifamos, a Corte local, após a análise de cláusulas contratuais e demais fatos e provas levados aos autos destacou a responsabilidade indenizatória da agravante, com base na premissa de que a autora não participou do termo de distrato juntado aos autos, bem como com base na responsabilidade contratual. Nesse contexto, a alteração da conclusão adotada na origem, para que se afaste a responsabilidade indenizatória da parte, com base na suposta quitação geral dada pela agravada, é medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas.

Com relação ao pedido de afastamento da multa aplicada na origem, pela oposição de embargos de declaração de cunho protelatório, assiste razão à agravante.

Tendo em vista que esta Corte Superior cristalizou, por meio da Súmula 98, o entendimento de que é descabida a multa prevista no dispositivo legal citado quando previsível o intuito de prequestionamento, e ausente o interesse em procrastinar o andamento do feito, ainda que não configurada nenhuma das hipóteses de cabimento dos embargos de declaração, impõe-se o afastamento da multa cominada:

"Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório".

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO. VIOLAÇÃO DO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC.

1. Nos termos do art. 538, parágrafo único, 2ª parte, do CPC, o recolhimento do valor da multa torna-se condição de admissibilidade dos recursos subseqüentes apenas quando há a

sua majoração, em decorrência da "reiteração de embargos protelatórios". Não ocorrendo tal circunstância, mostra-se insustentável a decisão do Tribunal local que não conheceu de recurso em virtude do não-recolhimento de multa aplicada com base na 1ª parte do preceito legal destacado.

2. Agravo regimental desprovido". (AGA 761439/SP, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJ 04.12.2006).

**Em face do exposto, conheço do agravo e dou parcial provimento ao recurso especial, apenas para afastar a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/15** (grifamos) mantendo-se o acórdão quanto aos demais termos. Intimem-se.

Inicialmente, acerca da pretensão de afastamento da multa aplicada na origem, aos embargos de declaração, tidos por protelatórios, cumpre destacar, no ponto, a ausência de interesse da agravante no recurso, tendo em vista que a pretensão foi acolhida pela decisão agravada, conforme se depreende de seu dispositivo acima reproduzido.

Quanto à arguição de que não lhe foi dada oportunidade de se manifestar em face de o julgado ter sido proferido singularmente, esclareça-se que "Consoante a jurisprudência deste STJ, a legislação processual (art. 557 do CPC/1973, equivalente ao art. 932 do CPC/2015, combinados com a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade" (AgInt no AgInt no REsp 1773408/PR, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 1º/10/2019, DJe 4/10/2019).

No que concerne à aplicação da Súmula 83/STJ, a confirmar o entendimento jurisprudencial acerca da possibilidade de se determinar a apuração do valor devido, em liquidação de sentença, sem que isso represente decisão ilíquida, verifica-se que a agravante tenta afastar o referido óbice com razões

desconexas, sem tecer nenhuma consideração acerca da jurisprudência desta Corte Superior, ou ainda ofertar jurisprudência em sentido oposto à utilizada, conforme se depreende do trecho do agravo interno abaixo reproduzido (e-STJ, fl. 652)

Data máxima vênia do entendimento sufragado pelo Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais e pela Relatora, crê-se que no caso há necessidade de acatamento da preliminar de sentença ilíquida em ação de cobrança/indenização por dano material, demonstrando o cabimento do presente Recurso Especial e a conseqüente necessidade de seu acatamento, mormente ante o fato de que o decisum ora combatido confronta e nega vigência aos artigos 490, 491 e 492 do Código de Processo Civil, não havendo que se falar em aplicação da Súmula 83.

É notória a deficiência de fundamentação quanto ao tema, de forma que as razões suscitadas pela parte agravante sequer podem ser consideradas como impugnação ao óbice da Súmula 83/STJ, tendo em vista serem contextualmente desconexas ao óbice.

Nesse contexto, imperioso concluir que o presente agravo interno esbarra no óbice previsto pela Súmula 182, deste Tribunal, que dispõe que “é inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada” (atual artigo 1.021 do novo Código de Processo Civil).

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. SÚMULA 182 DO STJ. INCIDÊNCIA.

1. Diante do princípio da dialeticidade, expressamente disposto no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015, aplica-se à nova sistemática processual, por analogia, o conteúdo do enunciado 182 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça (“É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada”).

2. Agravo interno não conhecido.

*Superior Tribunal de Justiça*

(AgRg no AREsp 809.889/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 29/9/2016, DJe 5/10/2016)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BUSCA E APREENSÃO. COMPROVAÇÃO DA MORA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). INTERPOSIÇÃO DE SEGUNDO AGRAVO REGIMENTAL. ERRO GROSSEIRO. INTEMPESTIVIDADE.

1. O agravo regimental não impugnou especificamente toda a fundamentação da decisão agravada, o que atrai a incidência da Súmula 182 do STJ.

2. A interposição de recurso manifestamente incabível não interrompe ou suspende o prazo para a interposição de outros recursos, nem impede o trânsito em julgado do acórdão ou decisão inadequadamente impugnados. Intempestividade do recurso especial. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 750.225/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 1/2/2016)

PROCESSUAL CIVIL. MEDIDA CAUTELAR. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. AGRAVO REGIMENTAL. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 182 DO STJ. INCIDÊNCIA.

1. Quando a parte recorrente não traz, na minuta do agravo regimental, impugnação integral e específica aos fundamentos da decisão recorrida, há de ser aplicada a Súmula nº 182 do Superior Tribunal de Justiça ao caso.

2. Ademais, não há como dar efeito suspensivo a recurso especial inadmitido na origem quando, do exame do acórdão recorrido, este não se revela teratológico, na medida em que constatado que o valor levantado pelo agravante não foi reconhecido em sua integralidade como seu e, mais ainda, que, instado por diversas vezes a devolver o que não lhe era devido, jamais o fez. Assim, por se tratar de uma forma de se dar efetividade à determinação judicial não cumprida de restituição de valores - no caso, a única que restou -, não seria o caso de impenhorabilidade salarial, notadamente quando foram dadas

reiteradas oportunidades para a devolução da quantia.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg na MC 24.495/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 2/2/2016)

Idêntica sorte alcança a alegação de não aplicação da Súmula 211/STJ, às teses de cerceamento de defesa por negativa de produção de prova pericial; de impossibilidade de prejuízo da parte em virtude da confissão realizada por seu litisconsorte; e de tratamento diferenciado dispensado às partes.

No ponto, a decisão foi clara em destacar a ausência de prequestionamento das matérias, e o fato de a parte agravante não as ter suscitado nas razões dos embargos de declaração opostos na origem, ao passo que a parte agravante, parece ignorar o fundamento da decisão, e, com o intuito de afastar a aplicação do referido óbice, limita-se a afirmar que foram opostos embargos de declaração, todavia, não alega que as matérias constaram dos embargos de declaração (e de fato não constaram), como se o fundamento da decisão agravada não existisse.

Por fim, em relação à aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ, para negar a pretensão da agravante em se isentar de sua responsabilidade indenizatória na hipótese dos autos, verifica-se a parte não apresentou nenhum argumento novo capaz de afastar os referidos óbices, devendo a decisão ser mantida por seus próprios fundamentos. Reitero portanto que, "a Corte local, após a análise de cláusulas contratuais e demais fatos e provas levados aos autos destacou a responsabilidade indenizatória da agravante, com base na premissa de que a autora não participou do termo de distrato juntado aos autos, bem como com base na responsabilidade contratual. Nesse contexto, a alteração da conclusão adotada na origem, para que se afaste a responsabilidade indenizatória da parte, com base na suposta quitação geral dada pela agravada, é medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas".

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AgInt no AREsp 1.493.951 / MG**

**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0119016-7

Número de Origem:

10056140100845004 01008454420148130056 10056140100845001 10056140100845003 10056140100845002

Sessão Virtual de 10/12/2019 a 16/12/2019

### **Relator do AgInt**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

## **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : ACJ IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : HENRIQUE SIQUEIRA SILVA - MG078455  
MÁRCIO ABRANCHES GROSSI - MG108998

AGRAVADO : FABÍOLA SALIM

ADVOGADO : ROBERTO CLAUDIO DE OLIVEIRA LIMA - MG065208

INTERES. : CARLOS EDUARDO MOURA BADARO

INTERES. : MARIA DA GLORIA COELHO MOREIRA

INTERES. : MARIA DA CONCEICAO MOURA FERREIRA

INTERES. : MARLENE APARECIDA DE MOURA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL

## **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : ACJ IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : HENRIQUE SIQUEIRA SILVA E OUTRO(S) - MG078455  
MÁRCIO ABRANCHES GROSSI - MG108998

AGRAVADO : FABÍOLA SALIM

ADVOGADO : ROBERTO CLAUDIO DE OLIVEIRA LIMA - MG065208

INTERES. : CARLOS EDUARDO MOURA BADARO

INTERES. : MARIA DA GLORIA COELHO MOREIRA

INTERES. : MARIA DA CONCEICAO MOURA FERREIRA

INTERES. : MARLENE APARECIDA DE MOURA

## TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 16 de dezembro de 2019