



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.078.821 - DF (2017/0072833-3)

RELATOR : **MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**
AGRAVANTE : EUZETE SAL MENDES DE MORAIS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : IMOVEIS ESTRELAS ADMINISTRACAO E INVESTIMENTOS LTDA - EPP
ADVOGADOS : BENEDITO DO NASCIMENTO - DF009189
ROBERTO AUGUSTO MARTINS DO NASCIMENTO - DF031245

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. ALEGAÇÕES DE USUCAPIÃO E DE INVALIDADE DO CONTRATO. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO ATACADOS. SÚMULA 283/STF. AGRADO IMPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, ao examinar a relação jurídica existente entre as partes, conclui pela validade do contrato de locação e expressamente afastou a alegação de prescrição aquisitiva. No caso, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, a fim de afastar a hipótese de locação e reconhecer a prescrição aquisitiva em favor da recorrente, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, bem como o exame do contrato de locação, o que é inviável em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7 do STJ).

2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 12 de junho de 2018(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.078.821 - DF (2017/0072833-3)

RELATOR : **MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**
AGRAVANTE : EUZETE SAL MENDES DE MORAIS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : IMOVEIS ESTRELAS ADMINISTRACAO E INVESTIMENTOS LTDA - EPP
ADVOGADOS : BENEDITO DO NASCIMENTO - DF009189
ROBERTO AUGUSTO MARTINS DO NASCIMENTO - DF031245

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator: Trata-se de agravo interno interposto por EUZETE SAL MENDES DE MORAIS contra a decisão de fls. 379/383, desta relatoria, que conheceu de agravo para negar provimento a recurso especial com fundamento nas Súmulas 7/STJ e 283/STF, julgando prejudicado, em consequência, o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Nas razões recursais, a agravante alega ser desnecessário o reexame de elementos fáticos ou de cláusulas contratuais para o conhecimento da causa, argumentando que o recurso especial *"tão somente ressalta a não aplicação dos artigos tidos por violados"* (fl. 390).

Reitera, de outro lado, o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Intimada, a agravada apresentou impugnação (fls. 400/404).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.078.821 - DF (2017/0072833-3)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator: Em que pesem os argumentos apresentados, a insurgência não tem como prosperar.

O recurso especial foi interposto contra o acórdão assim ementado:

"CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE COMODATO. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO DO PEDIDO. VÍCIO NO CONTRATO. AUSÊNCIA DE PROVAS DE ERRO, DOLO OU COAÇÃO. PROVA PERÍCIA GRAFOTÉCNICA.

AUTENTICIDADE DA ASSINATURA DA LOCATÁRIA.

USUCAPIÃO. INEXISTÊNCIA. PROVA DE POSSE COM ÂNIMO DE DONO. INOCORRÊNCIA. PROVA DE PAGAMENTO. INEXISTÊNCIA. RESCISÃO CONTRATO E DESPEJO. LICITUDE. REDUÇÃO DA MULTA CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO CDC. LOCAÇÃO.

INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA. FLUÊNCIA DESDE O VENCIMENTO DO ALUGUEL. MORA EX RE. APELAÇÃO DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA.

1. O recurso da autora comporta conhecimento apenas parcial, pois inova ao postular o reconhecimento da subsistência de comodato na ralação jurídica mantida entre as partes, já que esse pedido não foi apresentado em 1º Grau, consoante se infere dos termos da defesa, caracterizando inovação recursal, o que impede sua análise, sob pena de incorrer em supressão de instância (CPC/73, arts. 128, 300, 515, § 1º, e 517, correspondentes aos arts. 141, 336, 1013, § 1º e 1014 do NCPC), devendo o recurso ser apenas parcialmente conhecido.

2. É sabido que o contrato de locação não exige forma específica, na qual a manifestação de vontade não possui forma prescrita em lei. Pode, portanto, inclusive, ser entabulado por forma verbal. Assim, sendo as partes capazes, lícito o objeto do contrato, sem forma prescrita em lei (art. 104, incisos I, II e III do Código Civil), e ausente qualquer prova de defeito (erro, dolo ou coação) que possa maculá-lo, válido é o negócio jurídico entabulado entre as partes e consubstanciado através de documento escrito, firmado pela apelante, de acordo com perícia grafotécnica produzida nos autos.

3. Dos elementos que há nos autos, a única conclusão que se pode extrair é que a ré sempre ocupou o imóvel na condição de inquilina, pois não trouxe aos autos qualquer documento ou outro elemento de prova capaz de demonstrar a alegação de que o imóvel lhe foi doado e que exerceu a posse com o intuito de dona do imóvel.

3.1. As testemunhas inquiridas em juízo prestaram informações que alegaram ter obtido em conversa com a própria apelante, não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bastando, assim, para infirmar o contrato de locação firmado pela recorrente, no qual se pautou os pedidos iniciais.

3.2. Se a apelante tinha posse sem ânimo de dona, não lhe assiste o direito de adquirir a titularidade do imóvel em decorrência da prescrição aquisitiva, pois a usucapião é incompatível com a locação e com suposto empréstimo gratuito sustentado na peça recursal.

4. Cabível a rescisão do contrato com consequente despejo cumulado com cobrança, pois a requerida ocupa o bem precariamente, e não comprovou o pagamento dos aluguéis devidos.

5. A redução da multa contratual de 10% para 2% com base no Código de Defesa do Consumidor (CDC), não merece respaldo, já que trata-se de entendimento consolidado a inaplicabilidade das normas consumeristas aos contratos de locação. Dessa forma, não existindo abusividade na cobrança de multa no patamar de 10%, deve ser mantido o que livremente pactuado entre as partes.

6. No caso de débito oriundo de contrato de locação, no qual está expressamente consignado o valor do débito e a data de vencimento, os juros de mora devem incidir a partir do vencimento de cada aluguel, pois, se trata de dívida certa quanto à existência, líquida quanto ao objeto e exigível, o seu inadimplemento constitui de pleno direito em mora o devedor (mora ex re), tal como preconiza o art. 397 do Código Civil.

7. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA." (fls. 316/318)

As razões do recurso especial, interposto com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, apontaram violação dos arts. 579, 1.196 e 1.240 do Código Civil de 2002, alegando a recorrente, em síntese: *a)* existência de usucapião, uma vez que detinha a posse mansa do imóvel, sem turbacão, nele residindo há quase 10 anos, com ânimo de dona, em razão do relacionamento amoroso existente entre as partes; *b)* alternativamente, a existência de comodato, tendo em vista a inexistência de locação e o pagamento de aluguéis; e *c)* invalidade do suposto contrato juntado aos autos.

Contudo, tal como está dito na decisão agravada, o Tribunal de origem, ao examinar a relação jurídica existente entre as partes, concluiu pela validade do contrato de locação e afastou expressamente a prescrição aquisitiva alegada, decidindo à base da seguinte fundamentação:

"A autora, de forma a amparar o pedido, colacionou aos autos contrato de locação às fls. 21/27.

A ré questiona a validade do aludido contrato.

Alegou, primeiramente, ser falsa a assinatura aposta no contrato.

Ocorre que a perícia grafotécnica de fls. 153/165 concluiu que a assinatura impugnada é autêntica, conclusão esta que, acolhida pela sentença, não foi objeto de impugnação no apelo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ressalta-se que as demais ressalvas apontadas quanto ao contrato, a saber: assinatura em apenas uma página; presença de três assinaturas na última folha do contrato; postergação da data de reconhecimento de firma; divergência de datas entre a aquisição do imóvel pelo apelado e data da locação e divergência de domicílio da ré, não são aptas, por si sós, a retirarem o valor probante do documento quanto à relação locatícia.

Com efeito, durante toda a instrução probatória não restou comprovado erro, dolo ou coação (arts. 138, 145 e 151 do Código Civil) de forma a caracterizar defeito no negócio jurídico.

É sabido que o contrato de locação não exige forma específica, na qual a manifestação de vontade não possui forma prescrita em lei. Pode, portanto, inclusive, ser entabulado por forma verbal.

Assim, sendo as partes capazes, lícito o objeto do contrato, sem forma prescrita em lei (art. 104, incisos I, II e III do Código Civil), e ausente qualquer prova de defeito que possa maculá-lo, válido é o negócio jurídico entabulado entre as partes e consubstanciado através do documento de fls. 21/27.

Em sua defesa a ré também sustentou a aquisição do imóvel em análise, pela prescrição aquisitiva. Ocorre que, ao contrário do que sustenta, não restaram comprovadas as exigências para a configuração da usucapião.

Como se observa, restou provado nos autos que as partes celebraram contrato de aluguel e que a posse da ré decorreu dessa avença.

Além disso, dos elementos que há nos autos, a única conclusão que se pode extrair é que a ré sempre ocupou o imóvel na condição de inquilina, pois não trouxe aos autos qualquer documento ou outro elemento de prova capaz de demonstrar a alegação de que o imóvel lhe foi doado pelo Sr. Albino Antônio Maneiro e que exerceu a posse com o intuito de dona do imóvel.

Cabe registrar que não há prova nos autos, sequer, de que o Sr. Albino Antônio Maneiro é proprietário do imóvel, de modo que não há se falar em doação de imóvel por quem não possui os caracteres para tanto.

Ademais, a única testemunha em depoimento de fl. 209 não foi apta a comprovar a posse do imóvel pela autora com ânimo de dona, já que afirmou ser o imóvel em questão de propriedade do "dono do Supermercado Espírito Santo".

Necessário observar, outrossim, que as testemunhas inquiridas em juízo prestaram informações que alegaram ter obtido em conversa com a própria apelante, não bastando, assim, para infirmar o contrato de locação firmado pela recorrente, no qual se pautou os pedidos iniciais.

Na qualidade de locatária ou mesmo quando não pagava aluguel, a apelante não exercia a posse sobre o imóvel com animus domini, pois sabia que o imóvel era de propriedade de terceiro.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Desta forma, se a apelante tinha posse sem ânimo de dona, já que a posse era derivada de relação locatícia, não lhe assiste o direito de adquirir a titularidade do imóvel em decorrência da prescrição aquisitiva, pois a usucapião é incompatível com a locação e com suposto empréstimo gratuito, sustentado pela recorrente em tese alternativa." (fls. 323/325, grifou-se).

Nesse contexto, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, a fim de afastar a hipótese de locação e reconhecer a prescrição aquisitiva em favor da recorrente, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, bem como o exame do contrato de locação a que se referiu o Tribunal *a quo*, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Mesmo que assim não fosse, convém ainda registrar que a recorrente, nas razões recursais, não cuidou de impugnar nenhum dos fundamentos adotados no acórdão recorrido, razão pela qual se aplica, também, o óbice da Súmula 283/STF, segundo a qual "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles*".

Observe-se, a propósito, que esse segundo fundamento da decisão agravada, suficiente, por si só, à manutenção do *decisum*, nem sequer foi impugnado nas razões do presente agravo.

Nesses termos, verifica-se que a agravante não deduz argumentação nova capaz de modificar a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno, julgando prejudicado, também, o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0072833-3 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.078.821 /
DF

Números Origem: 00265434520128070003 20120310265439 20120310265439AGS

PAUTA: 12/06/2018

JULGADO: 12/06/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PAULO EDUARDO BUENO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EUZETE SAL MENDES DE MORAIS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : IMOVEIS ESTRELAS ADMINISTRACAO E INVESTIMENTOS LTDA - EPP
ADVOGADOS : BENEDITO DO NASCIMENTO - DF009189
ROBERTO AUGUSTO MARTINS DO NASCIMENTO - DF031245

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por
Denúncia Vazia

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EUZETE SAL MENDES DE MORAIS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : IMOVEIS ESTRELAS ADMINISTRACAO E INVESTIMENTOS LTDA - EPP
ADVOGADOS : BENEDITO DO NASCIMENTO - DF009189
ROBERTO AUGUSTO MARTINS DO NASCIMENTO - DF031245

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.