



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1622045 - SP (2019/0343806-8)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : SHAULA ZUCCHI  
**ADVOGADO** : GLAUBER ROGÉRIO DO NASCIMENTO SOUTO - SP258147  
**AGRAVADO** : PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS  
**ADVOGADO** : JOSÉ HENRIQUE PALMIERI GABI E OUTRO(S) - SP093201  
**INTERES.** : JORGE LUIZ PEREIRA DE OLIVEIRA  
**ADVOGADOS** : ROSE EMI MATSUI - SP098269  
ELIANA FOLA FLORES E OUTRO(S) - SP185210

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ALUGUÉIS ATRASADOS E DANOS MATERIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO QUE EXCLUIU A COBRANÇA DOS DANOS ANTE A AUSÊNCIA DE PROVA. PLEITO ATENDIDO. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DO CONTRATO E DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. A recorrente busca a exclusão de condenação já retirada do total a ser pago. Deficiência na fundamentação do recurso que faz incidir a Súmula n. 284/STF.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7/STJ).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem entendeu que havia obrigação contratual de que o imóvel fosse entregue com pintura nova. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial.

5. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos.

## 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, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 14 de setembro de 2020.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1622045 - SP (2019/0343806-8)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : SHAULA ZUCCHI  
**ADVOGADO** : GLAUBER ROGÉRIO DO NASCIMENTO SOUTO - SP258147  
**AGRAVADO** : PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS  
**ADVOGADO** : JOSÉ HENRIQUE PALMIERI GABI E OUTRO(S) - SP093201  
**INTERES.** : JORGE LUIZ PEREIRA DE OLIVEIRA  
**ADVOGADOS** : ROSE EMI MATSUI - SP098269  
ELIANA FOLA FLORES E OUTRO(S) - SP185210

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ALUGUÉIS ATRASADOS E DANOS MATERIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO QUE EXCLUIU A COBRANÇA DOS DANOS ANTE A AUSÊNCIA DE PROVA. PLEITO ATENDIDO. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DO CONTRATO E DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. A recorrente busca a exclusão de condenação já retirada do total a ser pago. Deficiência na fundamentação do recurso que faz incidir a Súmula n. 284/STF.
3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7/STJ).
4. No caso concreto, o Tribunal de origem entendeu que havia obrigação contratual de que o imóvel fosse entregue com pintura nova. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial.
5. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 791/800) interposto contra decisão do Ministro Presidente desta Corte que não conheceu do agravo em recurso especial, sob o fundamento de incidência da Súmula n. 182 do STJ.

Neste recurso, a agravante afirma que, nas razões do agravo em recurso especial, sustentou a inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ e impugnou os fundamentos da decisão recorrida, destacando não incidir a Súmula n. 182/STJ.

Ao final, pede a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

É o relatório.

## VOTO

Inicialmente, afasto a incidência da Súmula n. 182 do STJ. De fato, a recorrente se manifestou a respeito da inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ e impugnou os fundamentos da decisão agravada (e-STJ fls. 764/773).

Desse modo, reconsidero a decisão proferida pela Presidência do STJ e passo a novo exame do recurso.

O agravo nos próprios autos foi interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de negativa de prestação jurisdicional, não demonstração da violação dos arts. 371 do CPC/2015 e 23 da Lei n. 8245/1991 e incidência da Súmula n. 7 do STJ (e-STJ fls. 760/761).

O acórdão proferido pelo TJSP está assim ementado (e-STJ fl. 723):

Apelação – “AÇÃO DE COBRANÇA” – Locação de imóvel – Sentença de parcial procedência da ação principal e da reconvenção - Cobrança integral do último mês indevida – Alugueres devidos até a data da entrega das chaves – Alegação de danos provocados no imóvel locado– Laudo de vistoria final - Prova unilateral que não tem o condão de identificar, de forma segura, em que momento os alegados danos ocorreram – Autor que não se desincumbiu do seu ônus nos termos do art. 373, I, do CPC– Danos não comprovados – Imóvel entregue pintado – Cláusula contratual estipulando a devolução do imóvel no mesmo estado – Redução do IPTU, em relação ao cômodo dos fundos – Impossibilidade – Sentença parcialmente reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 737/740).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 742/749), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte agravante apontou afronta aos arts. 371,

489, II e IV, e 1.022 do CPC/2015 e 23, III, da Lei n. 8.245/1991.

Alegou negativa de prestação jurisdicional, invocando omissão do Tribunal no que diz respeito ao desgaste natural pelo uso do imóvel, à impugnação do valor da pintura, que não teria sido comprovado por meio de notas fiscais, e à pintura do portão, que, a despeito de ter sido incluída na cobrança, não estava prevista no contrato.

Aduziu que "é grave para o jurisdicionado quando o julgador não diz, uma palavra sequer sobre relevantes fundamentos postos para sua análise e provas existentes nos autos, o que caracteriza grave vício de nulidade da decisão judicial, por negativa de prestação jurisdicional, como preconizam os arts. 489 inc. II e IV bem como 371 todos do CPC" (e-STJ fl. 747).

Por fim, sustentou que não acompanhou a vistoria, de modo que não é possível comprovar se os desgastes eram provenientes do uso natural do imóvel ou foram provocados pelo locatário.

Requeru "seja o recurso recebido e, seja totalmente acolhido para cassar o V. Acórdão proferido, com remessa dos autos para o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para que seja proferida nova decisão" ou seja dado "provimento total ao recurso de apelação interposto pela recorrente" (e-STJ fl. 749).

No agravo (e-STJ fls. 764/773), afirmou a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Apenas a seguradora agravada apresentou contraminuta (e-STJ fls. 776/779 e 780).

Passo à análise recursal.

O Tribunal *a quo* decidiu toda a matéria alegada de forma clara e fundamentada. Dessa forma, não há falar em violação dos arts. 371, 489 e 1.022 do CPC/2015, ou em negativa de prestação jurisdicional, pois a Corte local pronunciou-se, suficientemente, de forma fundamentada, acerca das questões suscitadas nos autos.

Ressalte-se que o simples fato de a decisão recorrida ser contrária aos interesses da parte não configura nenhum dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC/2015.

Quanto à vistoria, a Corte local assim se manifestou (e-STJ fls. 726/728):

Entretanto, os danos materiais apontados na vistoria final, realizada unilateralmente, não podem lhe ser imputados.

De fato, nos termos do art. 23, III, da Lei nº 8.245/91, deve o locatário "restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal".

Ora, apenas a vistoria regularmente efetuada constitui meio de prova hábil a comprovar os danos fora da normalidade do uso e possibilitar ao locador lesado cobrar os custos dos reparos que se fizerem necessários no imóvel.

Salienta-se que as fotografias juntadas pelo autor (fls. 52/134), não comprovam o mau uso, em razão de serem documentos unilaterais. Assim, nota-se que o autor não se desincumbiu do ônus de comprovar que os danos alegados na inicial foram causados pelo mau uso do imóvel pela locatária, como determinava o art. 373, inciso I, do CPC.

A prova produzida nos autos não permite conclusão segura sobre o momento em que os problemas alegados na petição inicial ocorreram. Apesar de presumida a culpa da locatária pelos danos ocasionados ao imóvel locado, essa presunção é relativa. O locador deve realizar vistorias inicial e final, sempre com a regular participação do locatário e fiadores. A constatação deve ser aferida sob o crivo do contraditório.

Embora tenha sido elaborado auto de vistoria inicial com participação da locatária (fls. 35/49), o auto de vistoria final não foi realizado da mesma maneira. Ou seja, a realização de uma vistoria final (com a presença das partes), representa fator essencial para a comprovação dos danos alegados pelo autor.

[...]

Portanto, inexistindo prova válida acerca da real situação do imóvel ao tempo da desocupação, mormente quanto aos danos alegadamente provocados pela apelante, impossível reconhecer sua responsabilidade ao ressarcimento, devendo ser provido o presente recurso de apelação, neste ponto.

Nos acórdão dos embargos de declaração, acrescentou os seguintes fundamentos (e-STJ fl. 739):

*Ab initio*, o v. acórdão não padece de qualquer vício. O embargante declara que, já que o acórdão desconsiderou a vistoria final realizada, é contraditória a imposição do pagamento da pintura interna e externa, visto que não há prova do estado da pintura.

No entanto, a realização da pintura interna e externa está prevista no contrato. Além disso, a realização da pintura pode ser provada de outras formas, independentemente da vistoria.

Desse modo, o que foi determinado no acórdão em questão não foi contraditório, não havendo qualquer tema a ser tratado nesta oportunidade.

O valor dos danos que teriam sido provocados pela ré, ora recorrente, não foi incluído na condenação, que se restringiu às medidas previstas no contrato, como a pintura. Desse modo, não há como examinar recurso contra despesas não incluídas na cobrança. Incidência da Súmula n. 284/STF.

Além do mais, a reversão do julgado quanto à previsão contratual de entrega do imóvel com pintura nova exigiria o reexame do contrato e das provas, o que não é cabível em recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para

RECONSIDERAR a decisão da Presidência desta Corte de fls. 787/788 (e-STJ) e NEGAR PROVIMENTO ao agravo em recurso especial. Mantidos os honorários recursais nos termos fixados à fl. 788 (e-STJ).

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.622.045 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0343806-8

Número de Origem:

10123248920168260019 1012324-89.2016.8.26.0019

Sessão Virtual de 08/09/2020 a 14/09/2020

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

## AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SHAULA ZUCCHI

ADVOGADO : GLAUBER ROGÉRIO DO NASCIMENTO SOUTO - SP258147

AGRAVADO : PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS

ADVOGADO : JOSÉ HENRIQUE PALMIERI GABI E OUTRO(S) - SP093201

INTERES. : JORGE LUIZ PEREIRA DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : ROSE EMI MATSUI - SP098269

ELIANA FOLA FLORES E OUTRO(S) - SP185210

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

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SHAULA ZUCCHI

ADVOGADO : GLAUBER ROGÉRIO DO NASCIMENTO SOUTO - SP258147

AGRAVADO : PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS

ADVOGADO : JOSÉ HENRIQUE PALMIERI GABI E OUTRO(S) - SP093201

INTERES. : JORGE LUIZ PEREIRA DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : ROSE EMI MATSUI - SP098269

ELIANA FOLA FLORES E OUTRO(S) - SP185210

## TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 14 de setembro de 2020