



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 444.770 - DF (2013/0401057-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : VALÉRIA HORA BARROS
ADVOGADOS : JOÃO PIRES DOS SANTOS
SÉRGIO LUÍS TEIXEIRA DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CARLOS CÉSAR MARQUES FRAUSINO
ADVOGADO : SAUL MACALÓS DE PAIVA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. SUBLOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS DECORRENTES DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. DEVER DE INDENIZAR O LOCATÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O entendimento jurisprudencial desta Corte determina que o sublocatário tem responsabilidade subsidiária, de modo que deixa de responder pela dívida perante o locador mas responde pela obrigação assumida perante o locatário. Precedentes.
2. Nos termos do art. 16 da Lei 8245/91 o sublocatário deve responder perante o locatário pelo pagamentos das despesas de aluguel.
3. Rever os contornos fáticos da controvérsia é vedado em recurso especial, ante o teor da súmula 7 deste Superior Tribunal.
4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 22 de abril de 2014 (data do julgamento).

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 444.770 - DF (2013/0401057-2)

AGRAVANTE : VALÉRIA HORA BARROS
ADVOGADOS : JOÃO PIRES DOS SANTOS
SÉRGIO LUÍS TEIXEIRA DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CARLOS CÉSAR MARQUES FRAUSINO
ADVOGADO : SAUL MACALÓS DE PAIVA

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto por VALÉRIA HORA BARROS contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial por incidência da Súmula 7 do STJ.

A controvérsia diz respeito à ação de indenização proposta por locatário de imóvel contra a sublocatária. Transcrevo, a seguir, a ementa do acórdão proferido pela Sexta Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios:

"INDENIZAÇÃO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. DECLARAÇÃO DE POBREZA. PROVA DAS CONDIÇÕES ECONÔMICAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. SUBLOCAÇÃO VERBAL. DESPESAS DECORRENTES DA OCUPAÇÃO.

I- É incumbência do Juiz averiguar a alegação de pobreza, deferindo ou não a gratuidade de justiça, quando houver incongruência entre a declaração e a situação demonstrada pelos documentos que instruem o processo.

II - O contracheque juntado permite concluir que a ré não tem condições econômicas para arcar com as despesas processuais; portanto, comprovada a insuficiência financeira exigida pelo inc. LXXIV do art. 5º da CF.

III - A sublocação verbal não produz efeitos em relação ao proprietário locador, porquanto vedado pelo contrato de locação, mas evidencia a responsabilidade da ré pelo pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel.

IV - Apelação parcialmente provida" (fl. 177).

Nas razões recursais (fls. 254-256), a recorrente argumenta que não se aplica à hipótese a Súmula 7 do STJ. Sustenta que não pretende o revolvimento das provas dos autos mas, sim, uma nova análise jurídica diante dos fatos incontroversos.

Requer o provimento do agravo.

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 444.770 - DF (2013/0401057-2)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : VALÉRIA HORA BARROS
ADVOGADOS : JOÃO PIRES DOS SANTOS
SÉRGIO LUÍS TEIXEIRA DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CARLOS CÉSAR MARQUES FRAUSINO
ADVOGADO : SAUL MACALÓS DE PAIVA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. SUBLOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS DECORRENTES DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. DEVER DE INDENIZAR O LOCATÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O entendimento jurisprudencial desta Corte determina que o sublocatário tem responsabilidade subsidiária, de modo que deixa de responder pela dívida perante o locador mas responde pela obrigação assumida perante o locatário. Precedentes.
2. Nos termos do art. 16 da Lei 8245/91 o sublocatário deve responder perante o locatário pelo pagamentos das despesas de aluguel.
3. Rever os contornos fáticos da controvérsia é vedado em recurso especial, ante o teor da súmula 7 deste Superior Tribunal.
4. Agravo regimental não provido.

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

2. Não merece prosperar o recurso, devendo ser mantida a decisão agravada por seus jurídicos fundamentos, os quais são aqui adotados como razão de decidir:

2. Por oportuno, transcrevo trecho do acórdão recorrido:

"Em que pese a vedação constante a cláusula 10ª do contrato de locação (fl. 12), constata-se que as partes celebraram contrato verbal de sublocação, sendo que a apelante assumiu o compromisso de entregar à imobiliária toda a documentação necessária para a celebração de um novo contrato de locação com o proprietário do imóvel.

A propósito, transcrevo trechos de correspondências eletrônicas enviadas pela S.M. Imóveis Ltda, pela apelante-ré, e pelo apelado-autor (fls. 67/77), em que resta demonstrada a responsabilidade da apelante-ré pelo pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel (...)"



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

Ressalte-se, por oportuno, que o contrato verbal de sublocação não produz efeitos em relação ao proprietário locador, tanto que o apelado-réu quitou o débito referente a aluguéis, taxas condominiais e IPTU/TLP do período em que a apelante-ré residiu no imóvel, bem como serviços de pintura (fls. 21/2). No entanto, evidenciada a responsabilidade da apelante-ré em relação ao apelado-autor" (fls. 185-186).

Ora, o Tribunal de origem concluiu que está comprovado nos autos que houve a sublocação do imóvel pela recorrida.

Por outro lado, o entendimento jurisprudencial desta Corte determina que o sublocatário tem responsabilidade subsidiária, de modo que deixa de responder pela dívida perante o locador mas responde pela obrigação assumida perante o locatário.

Observe-se:

LOCAÇÃO. SUBLOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA. NATUREZA SUBSIDIÁRIA DA PARTE SUBLOCATÁRIA. EXECUÇÃO. EXCESSO. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AFRONTA.

1. A teor da jurisprudência deste Tribunal, mesmo existindo contrato de sublocação, a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis é da parte locatária; sendo subsidiária a do sublocatário, ex vi do art. 16 da Lei n. 8.245/91.

2. Não há como desconstituir o acórdão da instância de origem que afastou o alegado excesso na execução ao consignar que a BR não fez prova de que a evolução dos cálculos tenha sido feita de forma errônea.

3. Alterar a compreensão do Tribunal de origem que, diante da análise do caso concreto, concluiu pelo correção dos cálculos apresentados pelas exequentes, importaria em afronta ao óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag 1145606/RS, Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 26/10/2010, DJe 22/11/2010) (grifo nosso).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO E PROCESSO CIVIL. COISA JULGADA. INOCORRÊNCIA. SUBLOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. RESPONSABILIDADE NOS AUTOS, DA PARTE LOCATÁRIA, SUBLOCADOR. NATUREZA SUBSIDIÁRIA DA PARTE SUBLOCATÁRIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO-COMPROVADA.

1. Os efeitos da coisa julgada não se configuram quando, em ação renovatória contendo partes idênticas, existem causa de pedir e pedidos distintos da demanda anteriormente ajuizada.

2. É responsabilidade da locatária saldar a diferença dos aluguéis perante o locador, tendo em vista que se cuida de obrigação decorrente da relação *ex locato*. Eventual responsabilidade do sublocatário é subsidiária, de acordo com o artigo 16 da Lei 8.245/91.

3. A falta de cumprimento do disposto nos artigos 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil e 255, § 2º, do RISTJ, que determinam a realização do cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o paradigma trazido à colação, obsta o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag 344.395/SP, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 21/02/2008, DJe 10/03/2008) (grifo nosso).

Portanto, na presente hipótese, a sublocatária deve responder perante o locatário pelo pagamentos das despesas de aluguel, nos termos do art. 16 da Lei 8245/91.

Ressalto que rever os fundamentos que ensejaram essa conclusão exigiria reapreciação do conjunto probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da súmula 7 deste Superior Tribunal.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se. Intimem-se.

Impositiva, pois, a manutenção da decisão ora agravada.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0401057-2

AgRg no
AREsp 444.770 / DF

Números Origem: 1396020128070001 20120110005247 20120110005247AGS 5240820128070001 5247

EM MESA

JULGADO: 22/04/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VALÉRIA HORA BARROS
ADVOGADOS : SÉRGIO LUÍS TEIXEIRA DA SILVA E OUTRO(S)
JOÃO PIRES DOS SANTOS
AGRAVADO : CARLOS CÉSAR MARQUES FRAUSINO
ADVOGADO : SAUL MACALÓS DE PAIVA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : VALÉRIA HORA BARROS
ADVOGADOS : SÉRGIO LUÍS TEIXEIRA DA SILVA E OUTRO(S)
JOÃO PIRES DOS SANTOS
AGRAVADO : CARLOS CÉSAR MARQUES FRAUSINO
ADVOGADO : SAUL MACALÓS DE PAIVA

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

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