



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.444.474 - MG (2012/0127038-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : BARBARA MIRANDA TURRA
ADVOGADOS : MARCELO JOSÉ DOMINGOS GUIMARÃES DE CAMARGO E OUTRO(S)
- MG060416
THIAGO DE AZEVEDO CAMARGO - MG081514
ELISABETH MAYER - MG135333
AGRAVADO : MARIAM ELKA LANSKY
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ RIBEIRO DA SILVA JÚNIOR - MG106936

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONTRATO. EXECUÇÃO. ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. ART. 585, IV, DO CPC/1973. POSSIBILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO.

1. Tendo o Tribunal de origem firmado a sua conclusão, após o exame minucioso das circunstâncias fáticas dos autos, não há como rever tal posicionamento sem adentrar na análise do contexto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que as obrigações acessórias ao contrato de locação, tais como despesa com água, luz, multa e tributos, expressamente previstas no contrato, também estão compreendidas no art. 585, IV, do CPC/1973, legitimando a execução. Súmula nº 83/STJ.

3. Nos termos dos artigos 541, parágrafo único, do CPC/1973 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requerida comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 19 de setembro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.444.474 - MG (2012/0127038-9)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por BÁRBARA MIRANDA TURRA contra a decisão (fls. 188/193, e-STJ) que não conheceu do recurso especial em virtude da aplicação das Súmulas nºs 5, 7 e 83/STJ e porque o dissídio interpretativo não restou demonstrado nos moldes regimental e legal.

Aduz a agravante, em síntese, que não há falar em aplicação da Súmula nº 83/STJ, haja vista que a Sexta Turma, no REsp nº 302.486/RJ, entendeu que "*a multa que pode admitir como inserta no artigo 585 do Código de Processo Civil será apenas a referente ao aluguel do imóvel, assim mesmo, se devida e certa à luz do contrato*" (fl. 206, e-STJ).

Afirma que o dissídio restou demonstrado, sustentando que os arestos confrontados divergiram quanto à mesma questão, qual seja, a inviabilidade de executar a multa por rescisão antecipada do contrato de locação.

Ademais, alega que há equívoco na incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, pois "*o acórdão é suficiente para analisar as questões sustentadas em sede de recurso especial quanto aos dispositivos violados*" (fl. 210, e-STJ).

Aduz que o julgamento antecipado da lide, ao fundamento de inexistir prova do direito de uma das partes, viola os princípios do contraditório e ampla defesa.

Ao final, requer a reforma da decisão agravada.

Devidamente intimada, a parte agravada não ofereceu impugnação (fl. 217, e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.444.474 - MG (2012/0127038-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação não merece acolhida.

Na origem, a parte agravante opôs embargos à execução que lhe move Mariam Elka Lanski, sustentando, em síntese, a nulidade do título executivo, tendo em vista que a multa por descumprimento do contrato de locação afasta a exigibilidade e a liquidez do título.

O Juiz de Direito entendeu que não foram demonstrados os alegados vícios e que é possível a execução da multa relativa ao descumprimento do contrato locatício. Assim, extinguiu os embargos, nos moldes do artigo 269, I, do Código de Processo Civil/1973.

Inconformada, Bárbara Miranda Turra apelou. O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. MULTA RESCISÓRIA. TÍTULO EXECUTIVO. POSSIBILIDADE. CULPA DA LOCADORA. AUSÊNCIA DE PROVA. VALOR DA MULTA. LEGALIDADE.

É título executivo extrajudicial o contrato de locação, nos termos do art. 585, V, do CPC, ainda que o objeto da cobrança seja apenas a multa rescisória, haja vista que qualquer discussão acerca de quem dera causa à rescisão contratual pode ser objeto de embargos.

Não obstante, se nos embargos a parte não prova que a locadora é que deu causa à rescisão antecipada do contrato, a multa prevista em cláusula, no valor equivalente a 3 meses de aluguel, não se mostra ilegal" (fl. 88 e-STJ).

No especial, além do dissídio interpretativo, a recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos e suas teses:

(i) artigo 330 do Código de Processo Civil/1973 - porque o julgamento antecipado da lide cerceou o seu direito de defesa;

(ii) artigo 113 do Código Civil/2002 - pois a multa é ilegal e abusiva, e

(iii) artigos 585, V, e 586 do CPC/1973 - porque a multa contratual decorrente da interrupção do contrato de locação não se traduz em título certo, líquido e exigível apto a aparelhar a execução.

Sem as contrarrazões, o recurso não foi admitido, tendo subido a esta Corte pelo provimento do Agravo nº 192.052/MG (fl. 182, e-STJ).

No que diz respeito à assertiva de violação dos arts. 113 do Código Civil e 330 do Código de Processo Civil de 1973, verifica-se que as conclusões da Corte local decorreram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inquestionavelmente do exame do conjunto fático-probatório carreado aos autos e da análise de cláusula contratual, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados, na parte que interessa:

"(...) Os apelantes levantaram preliminar de cerceamento de defesa, assinalando que embora tivessem deixado claro sua pretensão de produzir provas nos autos, na inicial de seus embargos, foi proferido julgamento antecipado da lide sem que lhes fosse aberta tal oportunidade.

A preliminar não merece se acolhida porque os embargantes foram devidamente intimados, a f. 29, para especificar provas, tal como consta no despacho de mesma folha, no entanto, a certidão de f. 20 verso assinala ter transcorrido o prazo sem que os embargantes tivessem se manifestado.

Assim, mesmo que haja pedido na inicial dos embargos, a intimação dos embargantes, para especificar provas, os compeliu a esclarecer quais provas, especificamente, eles pretendiam produzir, haja vista que aquele pedido inicial é, obviamente, genérico.

Com isso, não há falar em cerceamento de defesa, razão pela qual rejeito a primeira preliminar.

(...)

Também em preliminar, os embargantes apontam nulidade da execução porque, a seu aviso, o contrato de locação, quando o objeto da cobrança seja multa por rescisão antecipada, não é título executivo, haja vista a necessidade de discutir acerca de quem dera causa à referida rescisão.

Assim, entende não haver certeza, liquidez e exigibilidade a ensejar a execução do contrato.

A meu aviso, também não têm razão os embargantes quanto à referida nulidade.

Inicialmente, cumpre ressaltar que, embora não tenha sido juntado aos embargos o contrato de locação, a previsão de multa rescisória é ponto incontroverso, tanto que na própria sentença há menção a ela, a f. 33: 'Cláusula 11.a'.

(...)

Ressalto, mais uma vez, que mesmo não estando nos autos o referido contrato de locação, é possível constatar que ele foi firmado no início de maio de 2008, e logo após ter a locatária entrado na posse do imóvel, ela desistiu da locação, tendo devolvido suas chaves em 26/05/2008 (vide f. 25 e 26 da impugnação).

O contrato, segundo informações da apelada (f. 26), tinha previsão de 4 anos, de modo que a devolução das chaves no mesmo mês da locação importou, sim, em violação de cláusula contratual.

Assim, não há falar em nulidade da execução, por ausência de título executivo, sendo de ressaltar, mais uma vez, que a culpa pela rescisão antecipada do contrato pode ser apurada em embargos à execução, tal como promoveram os ora apelantes, matéria de mérito deles.

(...)

Bem de ver que a locatária assinalou ter desistido de manter a locação e ter devolvido o imóvel porque, após a vistoria de f. 13/16 e do aditivo de f. 17, ambos por ela assinados, constatou, ao iniciar a sua mudança, que os reparos necessários no imóvel eram muito maiores do que aqueles constatados nos referidos documentos e que eles também demandariam muito tempo.

Disse mais que quando consultou a imobiliária acerca da necessidade desses reparos, haja vista o aditivo assinado a f. 17, esta lhe teria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

respondido que, antes, seria necessário a realização de um orçamento e a sua aprovação, contudo, como ela, apelante, já estava no oitavo mês de gestação, não poderia esperar por todo esse procedimento que, a seu aviso, demandaria muito tempo, e, assim, disse ter-se visto obrigada a desistir do contrato.

Conquanto todas as alegações da locatária apelante, bem de ver que ela não fez prova acerca de suas afirmações.

Há nos autos a vistoria que confirma pequenos problemas no imóvel, e a apelante o assinou, inclusive concordando com o reparo de alguns deles, quando também assinou o aditivo de f. 17.

Logo, ao afirmar que na vistoria não havia todos os problemas do imóvel e que os mais graves ela somente percebeu após dar início à sua mudança, cumpria à locatária a prova dessa afirmação, com produção de prova técnica, mas ela não se desincumbiu desse ônus, deixando transcorrer in albis o prazo concedido pelo Juiz para que ela especificasse as provas que pretendia produzir.

Com isso, força é convir que a multa rescisória cobrada no contrato é devida e, de resto, o seu valor não se mostra divorciado daquele que a jurisprudência entende justo." (fls. 91/96 e-STJ).

Rever tais conclusões demandaria o reexame de matéria fático-probatória, e a análise de cláusula contratual, o que é inviável em recurso especial, nos termos da Súmulas nºs 7 e 5/STJ.

Quanto à alegada nulidade da execução por ausência de título executivo (violação dos arts. 585, V, e 586 do CPC/1973), constata-se que a conclusão do Tribunal de origem não destoia da orientação traçada no sentido de que as obrigações acessórias ao contrato de locação, tais como as relacionadas às despesas com água, luz, multa e tributos, previstas no contrato, também estão compreendidas no art. 585, IV, legitimando a execução.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO. FIANÇA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE. CITAÇÃO DO FIADOR. EXECUÇÃO FUNDADA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que as obrigações acessórias ao contrato de locação, tais como as relacionadas às despesas com água, luz, multa e tributos, previstas no contrato, também estão compreendidas no art. 585, IV, do CPC, legitimando a execução juntamente com o débito principal relativo aos aluguéis propriamente ditos.

2. Ainda segundo a orientação desta Corte, a falta de citação do fiador para o processo de despejo por falta de pagamento que o locador moveu contra a locatária, isenta o garante da responsabilidade pelas custas e demais despesas judiciais decorrentes daquela ação, julgada procedente contra a fiançada, sem entretanto, desobrigá-lo dos encargos decorrentes do contrato de fiança.

3. Hipótese em que o Tribunal de origem entendeu que o fiador foi citado na ação de despejo cumulada com cobrança julgada procedente, razão pela qual não seria possível o ajuizamento de ação de execução fundada no contrato de locação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. *Recurso especial conhecido e improvido*" (REsp 473.830/DF, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 25/04/2006, DJ 15/05/2006, p. 274)

"PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. CONTRATO. EXECUÇÃO. ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. ART. 585, IV, DO CPC.

I – Nos termos do art. 585, IV, do CPC, constitui título executivo judicial o contrato de locação escrito, devidamente assinado pelos contratantes.

II – As obrigações acessórias ao contrato de locação, tais como despesa com água, luz, multa e tributos, expressamente previstas no contrato, também estão compreendidas no art. 585, IV, do CPC, legitimando a execução juntamente com o débito principal relativo aos aluguéis propriamente ditos. Precedentes.

Recurso não conhecido" (REsp 440.171/SP, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 18/02/2003, DJ 31/03/2003)

Incide, na espécie, a Súmula nº 83/STJ, segundo a qual *"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida"*, aplicável a ambas as alíneas autorizadoras.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. PLANO DE SAÚDE. REVISÃO DE CLÁUSULA ABUSIVA. BENEFICIÁRIO. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA SOBRE RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO POR VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

1. O óbice da Súmula n. 83 do STJ também é aplicável aos recursos interpostos com fundamento em violação de dispositivo legal (art. 105, III, 'a', CF/1988). Precedentes.

2. A simples indicação do artigo de lei tido por violado, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor da Súmula n. 211 do STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 583.146/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/2/2015, DJe 3/3/2015)

"AGRAVOS REGIMENTAIS NO RECURSO ESPECIAL. RECURSOS INCAPAZES DE ALTERAR O JULGADO. ARRENDAMENTO RURAL. ART. 92, § 3º, DO ESTATUTO DA TERRA (LEI Nº 4.505/1964). ARRENDATÁRIO. COMPRA E VENDA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. JULGADO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. FUNDAMENTOS INATACADOS. SÚMULA Nº 283/STF.

(...)

2. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

(..)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8. *Agravos regimentais não providos.*"

(AgRg no REsp 717.860/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2014, DJe 05/02/2015)

Em relação ao dissídio com o REsp nº 302.486/RJ, o recurso não pode ser conhecido.

Nos termos dos artigos 541, parágrafo único, do CPC/1973 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

Sobre o tema:

"RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - POSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DE EFEITO INFRINGENTE - ARTS. 541, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC, E 255, § 2º, DO RISTJ - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA SUSCITADA - IDENTIDADE DE AÇÕES (ART. 301, §2º, DO CPC) – (...).

1. O conhecimento do recurso especial pela divergência exige a transcrição dos trechos dos acórdãos impugnado e paradigma, evidenciando-se, de forma clara e objetiva, o suposto dissídio jurisprudencial, não sendo suficiente a simples transcrição de ementas ou votos, sem a exposição das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. (...)

4. Recurso parcialmente provido." (REsp 935.004/PE, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/04/2011, DJe 19/4/2011).

"PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA. ATO. GOVERNO LOCAL. AUSÊNCIA. DEMONSTRAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. PRECEDENTES. (...)

2. Para a análise da admissibilidade do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional, torna-se imprescindível a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ). Nesse sentido, confira-se o AgRg no Ag 1053014/RN, Rel. Min. JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, DJe 15.09.2008. Malgrado a tese de dissídio jurisprudencial, o recorrente não realizou o necessário cotejo analítico, que não se satisfaz pela mera transcrição de ementas ou votos, não restando demonstradas, assim, as circunstâncias identificadoras da divergência entre o caso confrontado e o aresto paradigma. (...)" (REsp 715.259/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/8/2010, DJe 09/09/2010 - grifou-se).

As razões do agravo não são capazes de reformar os fundamentos da decisão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0127038-9

AgInt no
REsp 1.444.474 /
MG

Números Origem: 10024082392028001 10024082392028002 10024082392028003 24081533556
24082392028

PAUTA: 19/09/2017

JULGADO: 19/09/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

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

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BARBARA MIRANDA TURRA
ADVOGADOS : MARCELO JOSÉ DOMINGOS GUIMARÃES DE CAMARGO E OUTRO(S) -
MG060416
THIAGO DE AZEVEDO CAMARGO - MG081514
ELISABETH MAYER - MG135333
RECORRIDO : MARIAM ELKA LANSKY
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ RIBEIRO DA SILVA JÚNIOR - MG106936

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BARBARA MIRANDA TURRA
ADVOGADOS : MARCELO JOSÉ DOMINGOS GUIMARÃES DE CAMARGO E OUTRO(S) -
MG060416
THIAGO DE AZEVEDO CAMARGO - MG081514
ELISABETH MAYER - MG135333
AGRAVADO : MARIAM ELKA LANSKY
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ RIBEIRO DA SILVA JÚNIOR - MG106936

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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.